

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 9 septembre 2020

Train de projets de lois

concernant la réévaluation du parc immobilier :

- a) PL 12773 Projet de loi sur l'évaluation fiscale des
 immeubles (LEFI) (D 3 10)**
- b) PL 12774 Projet de loi sur l'évaluation fiscale des
 immeubles agricoles et sylvicoles (LEFIAS)
 (D 3 09)**

EXPOSÉ DES MOTIFS GÉNÉRAL

Mesdames et
Messieurs les Députés,

1. Introduction

Le présent train de lois concerne d'une façon générale l'évaluation fiscale des immeubles sis dans le canton. Il porte plus particulièrement sur l'évaluation fiscale des villas, PPE¹ et terrains nus.

2. Le but du train de lois

Le présent train de lois a pour but principal de régler l'évaluation fiscale des villas et des PPE conformément aux principes prévus par la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes, du 14 décembre 1990² (ci-après : LHID). En effet, la LHID prévoit que ces immeubles sont évalués à leur valeur vénale (valeur du marché). Sur la base du système actuel, la plupart des valeurs fiscales de ces immeubles sont inférieures à la valeur du marché, ce qui n'est pas conforme à la LHID (cf. ch. 5).

Cette situation est également problématique sous l'angle de l'égalité de traitement. Il y a notamment inégalité de traitement entre propriétaires immobiliers et propriétaires de biens mobiliers, ces derniers étant toujours imposés sur la valeur vénale de leurs biens. Il y a aussi inégalité de traitement entre nouveaux propriétaires d'immeubles ayant fait l'objet d'une réévaluation récente suite à un transfert de propriété et anciens propriétaires d'immeubles n'ayant jamais été réévalués en l'absence de transfert. Cette inégalité de traitement entre propriétaires d'immeubles peut être représentée avec les exemples suivants :

Exemple 1

Les propriétaires 1 et 2 possèdent chacun une maison individuelle, semblables et proches l'une de l'autre, de 200 m² avec un terrain de 1'000 m².

Propriétaire 1 : achat en 1982, valeur fiscale de 1 150 000 francs.

Propriétaire 2 : achat en 2016, valeur fiscale de 3 900 000 francs.

Différence : 2 750 000 francs, l'impôt du propriétaire 2 est calculé sur une assiette 3 à 4 fois plus importante que celle du propriétaire 1.

¹ Propriété par étages.

² RS 642.14.

Exemple 2

Les propriétaires 1 et 2 possèdent chacun une PPE, semblables et proches l'une de l'autre, de 143 m².

Propriétaire 1 : achat en 1993, valeur fiscale de 680 000 francs.

Propriétaire 2 : achat en 2016, valeur fiscale de 1 715 000 francs.

Différence : 1 035 000 francs, l'impôt du propriétaire 2 est calculé sur une assiette 2,5 fois plus importante que celle du propriétaire 1.

Le nouveau système d'évaluation corrigera les évaluations fiscales trop faibles de ces immeubles en les ramenant à la valeur vénale. Ce faisant, le nouveau système d'évaluation conduira à une augmentation de la charge fiscale pour de nombreux propriétaires et c'est pour cette raison que des mesures d'accompagnement visant à atténuer cette augmentation de la charge fiscale sont également prévues.

3. Champ d'application

Le train de lois déploie ses effets pour l'impôt sur la fortune des personnes physiques, l'impôt sur le capital des personnes morales autres que les sociétés de capitaux et les sociétés coopératives³, ainsi que pour l'impôt immobilier complémentaire des personnes physiques et des personnes morales.

4. Le système actuel

Le système actuel distingue différents types d'immeubles, qui sont évalués selon les principes suivants :

³ Il s'agit des personnes morales pour lesquelles l'impôt sur le capital comprend la fortune nette déterminée conformément aux dispositions applicables aux personnes physiques (cf. art. 32, al. 1, de la loi sur l'imposition des personnes morales, du 23 septembre 1994 (LIPM; rs/GE D 3 15)).

4.1 Immeubles locatifs (art. 50, lettre a, LIPP⁴)

4.1.1 Définition

La notion d'immeubles locatifs n'est pas définie par la loi. Elle résulte de la jurisprudence qui retient que, fiscalement, le terme « immeuble locatif » désigne tout bien immobilier comportant plus de 2 appartements ou 2 locaux commerciaux, indifféremment de son type d'affectation, pouvant objectivement être loué. Il en va ainsi d'un bâtiment destiné – hormis 3 arcades commerciales louées à des magasins – pour l'essentiel à du parking⁵.

Dans le cas d'un contribuable propriétaire de 10 appartements en PPE dans un seul immeuble, représentant 1/5 des millièmes de la PPE, la jurisprudence a considéré qu'il s'agissait d'un immeuble locatif et non pas de 10 immeubles distincts, non locatifs⁶.

Dans le cas d'un contribuable propriétaire de 2 immeubles comportant pour l'essentiel des bureaux et des places de stationnement, la jurisprudence a considéré qu'il s'agissait d'un immeuble locatif même si l'immeuble n'est pas loué ou loué qu'à un locataire unique⁷.

4.1.2 Evaluation

La valeur des immeubles locatifs est calculée en capitalisant l'état locatif annuel aux taux fixés chaque période fiscale par le Conseil d'Etat, sur proposition d'une commission d'experts composée paritairement de représentants de l'administration fiscale cantonale et de personnes spécialement qualifiées en matière de propriétés immobilières.

L'état locatif annuel se détermine d'après les loyers obtenus des locaux loués et des loyers qui pourraient être obtenus de ceux susceptibles d'être loués, y compris ceux occupés par le propriétaire et sa famille.

4.2 Immeubles évalués (art. 50, lettre b à e, LIPP)

4.2.1 Définition

Les immeubles évalués englobent tous les immeubles qui ne sont pas définis comme des immeubles locatifs. Il s'agit des immeubles suivants :

⁴ Loi sur l'imposition des personnes physiques, du 27 septembre 2009 (LIPP; rs/GE D 3 08).

⁵ ATA 477/2008 du 16 septembre 2008, consid. 5b, confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral du 23 avril 2009 (2C_820/2008).

⁶ ATA 362/2000 du 30 mai 2000, consid. 7.

⁷ ATA 71/2018 du 23 janvier 2018, consid. 8 et 9.

- les immeubles servant exclusivement et directement à l'exploitation d'un commerce ou d'une industrie (art. 50, lettre b, LIPP);
- les immeubles servant à l'exploitation agricole et sylvicole y compris la partie de logement nécessaire au propriétaire et à sa famille (art. 50, lettre c, LIPP);
- les terrains improductifs ou à bâtir (art. 50, lettre d, LIPP);
- les autres immeubles, notamment les villas, parcs, jardins d'agrément, ainsi que les immeubles en copropriété par étages (art. 50, lettre e, LIPP).

4.2.2 Evaluation

L'évaluation des immeubles autres que locatifs est en principe revue périodiquement, soit tous les 10 ans (période décennale), par des commissions d'experts⁸.

La dernière évaluation générale s'est déroulée sur environ 3 ans et a été terminée en 1964. Elle valait pour une période de 10 ans appelée période décennale⁹.

Au cours des périodes décennales suivantes et jusqu'à la fin de la période décennale 1995-2004, au vu des ressources importantes nécessaires pour procéder à une nouvelle évaluation générale et du délai de 3 à 5 ans pour la réaliser, le Grand Conseil a décidé d'y renoncer et de reconduire chaque fois les évaluations existantes pour une nouvelle période décennale en les majorant de 20%.

Par la suite, tant le Conseil d'Etat que le Grand Conseil ont été conscients que la reconduction des évaluations existantes sur une période décennale était impraticable en raison du droit fiscal fédéral harmonisé, lequel exige comme on l'a vu ci-avant que les immeubles soient évalués à leur valeur vénale, soit au prix qui pourrait en être obtenu aux conditions normales du marché, à l'exception des immeubles affectés à l'agriculture ou à la sylviculture qui sont évalués à leur valeur de rendement. Selon le Tribunal fédéral, les cantons ne

⁸ Ce principe était ancré aux articles 55 et 56 de la loi générale sur les contributions publiques, du 9 novembre 1887 (LCP), et a été conservé dans le cadre du nouveau droit applicable dès le 1^{er} janvier 2001, à l'article 9 de la loi sur l'imposition des personnes physiques, Impôt sur la fortune, du 22 septembre 2000 (LIPP-III), puis dans le cadre du nouveau droit applicable dès le 1^{er} janvier 2010 et actuellement en vigueur, à l'article 52 de la LIPP.

⁹ Ibidem.

sont pas autorisés à actualiser les valeurs fiscales établies à intervalles de longue durée¹⁰.

De ce fait, les évaluations existantes ont été reconduites sur des périodes inférieures à 10 ans et sans majoration au gré de l'avancement des travaux de mise en place d'un nouveau système d'évaluation.

4.2.3 Chronologie

Ci-dessous, une chronologie du système d'évaluation actuel :

1965-1974 (10 ans)

Mise en pratique de l'évaluation générale de 1964.

1975-1984 (10 ans)

Prorogation de l'évaluation générale de 1964 sur une période de 10 ans avec une majoration de 20%¹¹.

1985-1994 (10 ans)

Prorogation des valeurs fiscales au 31 décembre 1984 sur une période de 10 ans avec une majoration de 20%¹².

1995-2004 (10 ans)

Prorogation des valeurs fiscales au 31 décembre 1994 sur une période de 10 ans avec une majoration de 20%¹³.

2005-2014 (10 ans)

Prorogation des valeurs fiscales au 31 décembre 2004 jusqu'au 31 décembre 2007 (3 ans) sans majoration¹⁴.

Prorogation des valeurs fiscales au 31 décembre 2007 jusqu'au 31 décembre 2012 (5 ans) sans majoration¹⁵.

¹⁰ Cf. arrêt du Tribunal fédéral du 20 avril 2005 (2P.233/2004), consid. 2.5.3 publié in ATF 131 I 291 et in RDAF 2005 II 275; arrêt du Tribunal fédéral du 21 avril 2005 (2A.384/2004), consid. 3.3.

¹¹ Cf. loi prorogeant jusqu'à fin décembre 1984 la durée de validité des estimations fiscales actuelles de certains immeubles, du 21 mars 1974. Cette majoration de 20% ne s'applique pas aux immeubles construits/acquis/expertisés après le 31 décembre 1964.

¹² Cf. loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 12 mars 1981. Cette majoration de 20% ne s'applique pas aux immeubles construits/acquis/expertisés après le 31 décembre 1974.

¹³ Cf. loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 14 janvier 1993. Cette majoration de 20% ne s'applique pas aux immeubles construits/acquis/expertisés après le 31 décembre 1984.

¹⁴ Cf. loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 19 novembre 2004.

Prorogation des valeurs fiscales au 31 décembre 2012 jusqu'au 31 décembre 2014 (2 ans) sans majoration¹⁶.

2015-2024 (10 ans)

Prorogation des valeurs fiscales au 31 décembre 2014 jusqu'au 31 décembre 2018 (4 ans) sans majoration¹⁷.

Prorogation des valeurs fiscales au 31 décembre 2018 jusqu'au 31 décembre 2028 (10 ans) avec une majoration de 7%¹⁸.

En ce qui concerne cette dernière majoration, il convient de relever que dans un arrêt récent¹⁹, la chambre constitutionnelle de la Cour de justice a constaté que la majoration de 7% fixée à l'article 2 LEFI²⁰ (au lieu de 20% dans le projet présenté par le Conseil d'Etat) consacrait une violation du principe de l'égalité de traitement et de l'imposition selon la capacité contributive. La Chambre constitutionnelle a invité le Grand Conseil à modifier cette disposition le plus rapidement possible.

4.2.4 Réévaluation en cas d'aliénation ou de succession

L'évaluation des immeubles autres que locatifs vaut pour une période de 10 ans appelée période décennale²¹.

Lorsque, pendant cette période, un immeuble est aliéné, à titre onéreux ou à titre gratuit, ou dévolu pour cause de mort, le système actuel prévoit une réévaluation à la valeur vénale (ou à la valeur de rendement pour les immeubles agricoles) pour le reste de la période décennale²². Le système actuel prévoit toutefois des exceptions, par exemple, cette réévaluation peut être suspendue jusqu'à la fin de la période décennale en cas de succession, pour le logement principal de la personne décédée, s'il est attribué en propriété ou en usufruit à un héritier qui faisait ménage commun avec elle, tant que cet héritier continue à occuper personnellement le logement comme résidence principale²³.

¹⁵ Cf. loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 30 novembre 2007.

¹⁶ Cf. loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 29 novembre 2012.

¹⁷ Cf. loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 28 août 2014.

¹⁸ Cf. loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 22 novembre 2018 (LEFI; rs/GE D 3 10). Cette majoration de 7% ne s'applique pas aux immeubles construits/acquis/expertisés après le 31 décembre 2008.

¹⁹ ACST/42/2019 du 20 décembre 2019.

²⁰ Loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 22 novembre 2018 (LEFI; rs/GE D 3 10).

²¹ Cf. art. 52, al. 2, LIPP.

²² Cf. art. 52, al. 3, LIPP.

²³ Cf. art. 52 al. 4, lettre b, LIPP.

4.2.5 Abattement pour les villas et parts de PPE

Pour les villas et les parts de PPE, le système actuel prévoit une particularité. En effet, l'article 50, lettre e, LIPP, prévoit que l'évaluation des villas et des PPE est diminuée de 4% par année d'occupation continue par le même propriétaire ou usufruitier, jusqu'à concurrence de 40%.

L'origine de cet abattement remonte à la dernière évaluation générale par des commissions d'experts, pour l'impôt sur la fortune des immeubles autres que locatifs, qui s'est terminée en 1964. Par rapport à la précédente évaluation de 1951, les nouvelles évaluations fiscales des immeubles et plus particulièrement des villas comportaient des majorations allant jusqu'à 1 000% et 1 500%. Ces majorations ont provoqué une indignation et une inquiétude générale chez les petits propriétaires de villas, ainsi que chez tous les partisans ou défenseurs de la propriété foncière²⁴.

Le législateur a alors introduit cet abattement dans le but de favoriser le logement familial en admettant une importante diminution de la valeur fiscale des immeubles lorsqu'ils sont occupés d'une manière continue par le même propriétaire ou sa famille depuis plusieurs années²⁵.

Cet abattement figurait, dès le 1^{er} janvier 1965, à l'article 48, lettre c, de la LCP²⁶ ²⁷, dès le 1^{er} janvier 2001, à l'article 7, lettre e, LIPP-III²⁸ et dès le 1^{er} janvier 2010, à l'article 50, lettre e, LIPP.

5. Le système prévu par la LHID

La LHID est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 1993. La LHID est une loi cadre qui désigne les impôts directs que les cantons doivent prélever et fixe les principes selon lesquels la législation cantonale les établit. Les cantons ont disposé d'un délai d'adaptation de 8 ans, venu à échéance le 31 décembre 2000.

En vertu de l'article 14, alinéa 1, LHID, les immeubles sont évalués à leur valeur vénale (valeur du marché). Les immeubles affectés à l'agriculture ou à la sylviculture sont toutefois évalués à leur valeur de rendement (art. 14, al. 2, LHID).

²⁴ Cf. MGC 1963 1 789 ss (projet de loi 2577), 790 et 791.

²⁵ Cf. MGC 1963 3 2631 (projet de loi 2671); MGC 1964 1 763 ss (débat parlementaire), 764.

²⁶ Cf. MGC 1964 1 763 ss (débat parlementaire), 788 et 790.

²⁷ Loi générale sur les contributions publiques (LCP; rs/GE D 3 05), du 9 novembre 1887.

²⁸ Loi sur l'imposition des personnes physiques, Impôt sur la fortune, du 22 septembre 2000 (LIPP-III; rs/GE D 3 13).

Les principes généraux à respecter selon le système prévu par la LHID sont présentés plus en détail au chiffre 7.2.2.

6. Le système prévu par le train de lois

Le système d'évaluation prévu distingue différents types d'immeubles, qui sont respectivement évalués selon les principes suivants :

6.1 Immeubles agricoles (art. 1)

En vertu de l'article 14, alinéa 2, LHID, les immeubles agricoles sont évalués à leur valeur de rendement. Est réputée valeur de rendement au sens du droit fédéral le capital dont l'intérêt (rente) correspond, en moyenne pluriannuelle, au revenu de l'entreprise ou de l'immeuble agricole exploité selon les conditions usuelles²⁹. Ces normes de calcul sont contenues dans le guide pour l'évaluation de la valeur de rendement agricole. La version révisée de ce guide est entrée en vigueur le 1^{er} avril 2018³⁰.

Actuellement, le système d'évaluation des immeubles agricoles repose sur une évaluation faite par des commissions d'experts. La dernière évaluation s'est terminée en 1964. Ces valeurs ont ensuite été reconduites avec des majorations linéaires (3 hausses linéaires de 20% et une hausse linéaire de 7% selon ch. 4.2.3). Dans la mesure où il y a très peu de mouvements ou transactions sur les parcelles agricoles à Genève, la majorité de ces parcelles n'ont pas fait l'objet de nouvelles évaluations récentes et sont encore actuellement évaluées sur la base des valeurs historiques avec les majorations linéaires précitées.

Par ailleurs, compte tenu de leurs particularités et du système d'évaluation qui leur est propre, les immeubles agricoles ne peuvent ni être évalués selon la méthode applicable aux immeubles locatifs (ch. 6.2), ni selon la nouvelle méthode schématique introduite par la nouvelle loi sur l'évaluation fiscale des immeubles (nLEFI) et décrite ci-après (ch. 6.3 et 7.3) pour les villas, PPE et terrains nus.

En l'état, il n'est pas possible, pour des raisons matérielles et financières, de procéder immédiatement à une nouvelle évaluation de tous les immeubles agricoles du canton afin de vérifier la conformité actuelle de ces évaluations à la valeur de rendement au sens de l'article 14, alinéa 2, LHID. Le coût d'une réévaluation systématique de tous ces immeubles agricoles serait en effet trop élevé par rapport aux éventuelles recettes fiscales supplémentaires résultant

²⁹ Article 1, alinéa 1, de l'ordonnance fédérale sur le droit foncier rural, du 4 octobre 1993 (ODFR; RS 211.412.110).

³⁰ Cf. annexe de l'ODFR.

d'une telle réévaluation. Il est par conséquent prévu de ne pas changer le système actuellement en vigueur pour ce type d'immeubles mais de proroger pour ces derniers les valeurs existantes avec les dernières majorations linéaires susmentionnées.

Compte tenu de l'abrogation des dispositions actuelles de la LIPP sur l'évaluation des immeubles (art. 50 à 54 LIPP) et pour une meilleure lisibilité de la législation, le maintien du système actuel pour l'évaluation des seuls immeubles agricoles n'est pas repris dans la nLEFI mais fait l'objet d'une autre loi traitant spécifiquement et uniquement du cas des immeubles agricoles, à savoir la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles agricoles et sylvicoles (LEFIAS) qui est intégrée au présent train de lois.

Le projet de nLEFI se limite ainsi à reprendre la disposition actuelle de la LIPP (art. 50, lettre c), qui correspond à celle de la LHID, concernant le principe de l'évaluation à la valeur de rendement. Il renvoie pour le surplus à la loi spéciale précitée (LEFIAS) pour prolonger le système actuel et la procédure en matière d'évaluation. La LEFIAS reprend d'une part les dispositions actuelles de la LIPP en matière d'évaluation des immeubles qui seront abrogées (art. 51 à 54 LIPP). D'autre part, s'agissant de la prorogation et de la majoration des évaluations actuelles, la LEFIAS reprend les dispositions de la dernière loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 22 novembre 2018 (LEFI), qui sera également abrogée avec l'entrée en vigueur du présent train de lois.

6.2 Immeubles locatifs (art. 2 à 4)

En vertu de l'article 14, alinéa 1, LHID, les immeubles locatifs sont évalués à leur valeur vénale.

Actuellement, le système d'évaluation des immeubles locatifs se fait par capitalisation de l'état locatif aux taux fixés chaque période fiscale par le Conseil d'Etat sur proposition d'une commission d'experts. Les évaluations fiscales de ces immeubles correspondent à la valeur vénale. De surcroît, ce système a été jugé conforme à la LHID par le Tribunal fédéral³¹.

Pour ces raisons, le présent projet de nLEFI ne modifie pas le système d'évaluation actuel. Pour plus de clarté, les deux seules nouveautés portent sur la définition de l'immeuble locatif :

- conformément à la jurisprudence, est considéré comme immeuble locatif ou commercial tout bien immobilier comportant 3 unités locatives et plus;

³¹ Arrêt du Tribunal fédéral du 23 avril 2009 (2C_820/2008).

- conformément à la pratique administrative, les locaux, parkings et autres parties d'immeubles qui selon l'usage local constituent des dépendances d'une unité locative ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de 3 unités locatives.

6.3 Villas, parts de PPE et terrain nus (art. 5 à 13)

En vertu de l'article 14, alinéa 1, LHID, les villas, parts de PPE et terrain nus sont évalués à leur valeur vénale.

Actuellement, le système d'évaluation des villas, parts de PPE et terrains nus repose sur une évaluation faite par des commissions d'experts. La dernière évaluation s'est terminée en 1964. Ces valeurs ont été reconduites avec des majorations linéaires (3 hausses linéaires de 20% et une hausse linéaire de 7%, selon ch. 4.2.3).

Par ailleurs, en cas d'aliénation, à titre onéreux ou à titre gratuit, ou en cas de succession, ces valeurs ont été réévaluées à la valeur vénale (valeur du marché) pour le reste de la période décennale. Il convient d'ajouter que tout propriétaire qui fait construire un bâtiment nouveau ou qui, par des travaux quelconques, augmente la valeur d'un bâtiment ou d'une propriété, est tenu de faire au département, dans les 12 mois qui suivent l'achèvement de la construction ou des travaux, une déclaration indiquant la nature, l'importance et la valeur des modifications ou des nouvelles constructions. Le coût de ces constructions et travaux est intégré à la valeur fiscale (art. 51 LIPP). Pendant la période décennale, les nouvelles constructions peuvent être évaluées par experts, tant à la demande du propriétaire qu'à celle du département (art. 52, al. 6, LIPP).

Malgré ces majorations et ces réévaluations, la plupart des valeurs fiscales de ces immeubles sont inférieures à la valeur vénale (valeur du marché).

Le présent projet de nLEFI prévoit de modifier le système d'évaluation actuel pour une mise en conformité avec la LHID afin que les évaluations correspondent à la valeur vénale (valeur du marché).

Il prévoit que la valeur de ces immeubles est fixée de façon schématique pour chaque période fiscale. En substance, pour une villa, l'évaluation revient en pratique à procéder à l'addition de deux valeurs, soit la valeur du terrain et la valeur de la construction actuelle. S'agissant d'une part de PPE, l'évaluation revient en pratique à multiplier les m² par une valeur fiscale au m².

La valeur résultant de l'évaluation schématique est présumée correspondre à la valeur vénale. Le contribuable comme l'administration fiscale cantonale peuvent apporter la preuve que cette valeur ne correspond pas à la valeur vénale.

Contrairement à l'ancien système, le nouveau système ne prend pas en compte, dans le cadre de l'évaluation schématique, les valeurs retenues en cas d'aliénation, à titre onéreux ou à titre gratuit, ou les cas de succession.

Le nouveau système d'évaluation est présenté plus en détail au chiffre 7.3.

6.4 Autres immeubles (art. 14 à 16)

Les autres immeubles englobent tous les immeubles qui ne sont pas définis comme des immeubles agricoles, des immeubles locatifs et des villas, parts de propriété par étage et terrains nus. Il s'agit par exemple :

- des immeubles industriels;
- des immeubles commerciaux qui comportent moins de 3 unités locatives.

En vertu de l'article 14, alinéa 1, LHID, les autres immeubles sont évalués à leur valeur vénale.

Actuellement, le système d'évaluation des autres immeubles repose sur une évaluation faite par des commissions d'experts. La dernière évaluation s'est terminée en 1964. Ces valeurs ont été reconduites avec des majorations linéaires (3 hausses linéaires de 20% et une hausse linéaire de 7% selon ch. 4.2.3). La plupart des évaluations fiscales de ces immeubles correspondent à la valeur vénale (valeur du marché).

Le présent projet de nLEFI prévoit de modifier le système d'évaluation actuel car il est impraticable. Plus précisément, les commissions d'experts ne se sont jamais réunies depuis 1964, l'envergure d'une nouvelle évaluation de chaque bien individuellement par ces commissions d'experts nécessiterait des ressources trop importantes et le délai de plusieurs années pour réaliser une nouvelle évaluation serait trop long.

Le nouveau système prévoit que l'administration fiscale cantonale effectue l'évaluation de ces immeubles en tenant compte, notamment :

- de la situation de la parcelle;
- du coût de construction;
- de l'état de vétusté et de l'ancienneté de la construction;
- des nuisances éventuelles;
- des servitudes et autres charges foncières existantes;
- de prix d'achat récents ou valeur d'attribution ensuite de succession ou de donation;
- des prix obtenus d'autres immeubles de même nature qui se trouvent dans des conditions analogues, à l'exception des ventes effectuées à des prix de caractère spéculatif.

Cette évaluation est présumée correspondre à la valeur vénale. Le contribuable peut apporter la preuve que cette valeur ne correspond pas à la valeur vénale.

Le présent projet de nLEFI ne reprend plus les dispositions désuètes de l'ancien droit qui concernent les commissions d'experts et la période décennale.

7. Evaluation schématique des villas, parts de PPE et terrains nus

7.1 Les principales étapes des travaux parlementaires pour un nouveau système d'évaluation

2 novembre 2004

Dépôt de la motion 1610 invitant le Conseil d'Etat à déposer au Grand Conseil un rapport portant sur l'évaluation fiscale de certains immeubles³².

18 mai 2007

Le Conseil d'Etat rend son rapport sur la motion 1610³³. Le Conseil d'Etat fait état d'un groupe de travail réunissant les membres de l'administration fiscale cantonale, de la CGI³⁴ et PIC VERT³⁵. Il identifie différentes options et propose une évaluation du parc immobilier genevois au moyen d'un questionnaire. Il charge le département des finances d'examiner, sur les plans tant juridiques que techniques et administratifs, cette nouvelle méthode d'évaluation.

26 septembre 2012

Le Conseil d'Etat met en consultation un avant-projet de loi portant sur la réévaluation du parc immobilier non locatif³⁶. Cet avant-projet prévoyait d'utiliser une méthode d'évaluation statistique (méthode hédoniste) basée sur l'ensemble des biens d'une région, ce mode de faire devant permettre une évaluation relativement simple, rapide et économique d'un grand nombre de biens immobiliers.

³² M 1610 (<http://ge.ch/grandconseil/data/texte/M01610.pdf>).

³³ M 1610-A (<http://ge.ch/grandconseil/data/texte/M01610A.pdf>).

³⁴ Chambre genevoise immobilière.

³⁵ Association des propriétaires de villas « Pic-Vert ».

³⁶ PL 11313, pp. 21-55 (<http://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL11313.pdf>).

Le résultat de la consultation fait notamment état d'un manque de transparence de la méthode d'évaluation statistique, de la difficulté pour le contribuable d'en saisir le fonctionnement, et du fait qu'elle tiendrait trop compte des valeurs spéculatives pouvant occasionner une surévaluation des objets évalués³⁷.

7 novembre 2013

Au vu du résultat de la consultation portant sur l'avant-projet de loi, le Conseil d'Etat renonce à celui-ci et identifie la méthode d'évaluation appliquée dans le canton de Zurich comme étant plus appropriée. Il dépose le projet de loi 11313 relatif à la préparation de l'estimation des immeubles³⁸. Ce projet de loi constitue une mesure transitoire, préalable à la réévaluation des immeubles, qui introduit les bases légales nécessaires pour collecter, en dehors de la procédure de taxation ordinaire, les données relatives aux immeubles à évaluer, le temps que soient adoptées ensuite les dispositions législatives permettant la réévaluation des immeubles et simultanément des mesures de compensation.

14 mars 2014

Le Grand Conseil adopte la loi 11313³⁹ relative à la préparation de l'estimation des immeubles (LPEI)⁴⁰.

2015

En vertu de la LPEI, l'administration fiscale cantonale a collecté les données au moyen d'un questionnaire adressé aux propriétaires concernés. Cette opération s'est terminée en 2015.

Dès 2016

Le département a ensuite mené en 2016 des études en collaboration avec la société Wuest Partner ainsi qu'avec un groupe de travail comportant les milieux immobiliers (CGI et PIC VERT) pour un nouveau système d'évaluation basé sur la méthode appliquée dans le canton de Zurich.

³⁷ Idem, pp. 11-12.

³⁸ Idem.

³⁹ L 11313 (<http://ge.ch/grandconseil/data/loisvotee/L11313.pdf>).

⁴⁰ Loi relative à la préparation de l'estimation des immeubles, du 14 mars 2014 (LPEI; rs/GE D 3 11).

7.2 Le système zurichois et sa validation par le Tribunal fédéral

7.2.1 Présentation

Le paragraphe 39, alinéa 3, de la loi fiscale cantonale du canton de Zurich, du 8 juin 1997, prévoit que le Conseil d'Etat édicte les instructions de service pour déterminer, en assurant l'égalité de traitement, la valeur des immeubles. Il peut prévoir une évaluation schématique et déterminée sur la base d'une formule mais doit tenir compte de manière appropriée des particularités spécifiques afférentes à la qualité du bien-fonds qui, en cas d'aliénation, influenceraient aussi de manière sensible le prix de vente. La formule doit être choisie de manière à ce que les évaluations se situant dans la partie supérieure de la fourchette ne dépassent pas la valeur effective du marché.

Le paragraphe 39, alinéa 4, de la même loi prévoit que si dans un cas particulier l'évaluation selon la formule aboutit à une valeur plus élevée pour l'impôt sur la fortune, il convient de procéder à une évaluation individuelle, dont l'objectif est d'atteindre une valeur correspondant à 90% de la valeur effective du marché.

La réglementation détaillée de la méthode appliquée figure dans une instruction du Conseil d'Etat zurichois.

Concrètement, l'évaluation des villas dans le canton de Zurich revient en pratique à procéder, pour un immeuble donné, à l'addition de deux valeurs, soit, de la valeur du terrain et de la valeur de construction actuelle, corrigée de l'indice de vétusté. S'agissant de la valeur du terrain, celle-ci est déterminée en fonction d'un zonage établi dans chaque commune, où chacune d'elles est subdivisée en classes de situation auxquelles un prix au mètre carré est attribué. La valeur de construction actuelle correspond à la valeur donnée par l'établissement cantonal d'assurance (valeur ECA), fournie par le contribuable à l'administration fiscale cantonale, multipliée par l'indice des prix de la construction pour déterminer la valeur à neuf actuelle, puis corrigée de l'indice de vétusté.

Pour les biens en PPE, l'évaluation se fait sur la base d'une quote-part du terrain, à laquelle est additionnée une quote-part de la valeur actuelle de la construction.

Pour les autres biens évalués, l'évaluation porte sur le terrain, à laquelle il conviendra d'ajouter le bâtiment en fonction de sa valeur d'assurance et de son âge. Ces évaluations reposent sur les transactions effectuées dans le canton.

7.2.2 Validation de ce système par le Tribunal fédéral

Dans un arrêt du 10 juillet 2002⁴¹, le Tribunal fédéral a jugé que la fixation de la valeur déterminante pour l'impôt sur la fortune selon cette réglementation zurichoise était conforme à l'article 14 LHID. Le Tribunal fédéral a rappelé dans cet arrêt que la LHID imposait aux cantons de percevoir un impôt sur la fortune et que, hormis le cas particulier des immeubles agricoles, les immeubles devaient être évalués à la valeur vénale.

Par valeur vénale, il faut comprendre, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la valeur objective de marché, soit le prix qui peut vraisemblablement être obtenu, c'est-à-dire le prix que serait prêt à payer un acheteur commun dans des circonstances normales⁴². Les prix d'amis et les valeurs sentimentales sont dépourvus de pertinence, excepté lorsque les actifs à évaluer font l'objet d'une évaluation régulière et que le prix à la date de l'évaluation peut être déterminé ou s'il peut être fixé sur la base d'un changement de mains important entre tiers indépendants⁴³. En outre, les valeurs fiscales ne doivent pas tenir compte des composantes nettement spéculatives ou subjectives⁴⁴.

Les cantons disposent d'une marge de manœuvre importante pour le choix de la méthode à appliquer. Il ne serait toutefois pas compatible avec le principe de l'article 14, alinéa 1, LHID de limiter de manière générale à un pourcentage déterminé de la valeur fiscale (évaluée) la valeur déterminante pour l'impôt sur la fortune des biens immobiliers, ou d'octroyer un abattement général sur la valeur vénale fondée par exemple uniquement sur des considérations de politique d'encouragement à l'accession à la propriété immobilière ou de fixer comme objectif à une norme fiscale cantonale de tendre a priori vers une évaluation se tenant de manière générale et nettement en dessous de la valeur réelle.

Le Tribunal fédéral a ainsi jugé qu'une norme fiscale ayant pour objectif de tendre a priori vers une évaluation de manière générale nettement en dessous de la valeur vénale n'est pas compatible avec l'article 14 LHID⁴⁵. A titre d'exemple, le Tribunal fédéral a considéré qu'une évaluation des immeubles systématiquement inférieure à 70% par rapport à leur valeur

⁴¹ ATF 128 I 240, RDAF 2003 II 219.

⁴² Arrêt du Tribunal fédéral du 5 décembre 2013 (2C_450/2013), consid. 2.1.

⁴³ Arrêt du Tribunal fédéral du 15 avril 2010 (2C_504/2009), consid. 3.3.

⁴⁴ ATF 128 I 240 RDAF 2003 II, 219.

⁴⁵ ATF 131 I 291, RDAF 2005 II 275, consid. 3.2.2; ATF 128 I 240, RDAF 2003 II 223, consid. 3.2.4.

vénale créait une inégalité de traitement par rapport aux propriétaires de biens mobiliers qui ne bénéficiaient pas d'un tel abattement.⁴⁶

Le Tribunal fédéral considère cependant qu'il est admissible de fixer la valeur déterminante pour l'impôt sur la fortune des immeubles sur la base d'évaluations prudentes, schématiques, même lorsque cela a pour conséquence que les valeurs ainsi déterminées divergent dans une certaine mesure des valeurs effectives du marché⁴⁷.

En ce qui concerne la réglementation zurichoise précitée, le Tribunal fédéral a jugé qu'elle était conforme à l'article 14, alinéa 1, LHID. Le fait de choisir une formule d'évaluation de manière suffisamment prudente pour que la grande partie des résultats se situe près de la valeur cible de 100%, mais pas au-dessus, répond aussi à une nécessité pratique. Il faut ainsi prendre en compte qu'un inévitable glissement vers le bas de la fourchette puisse en résulter mais cette conséquence est dans une certaine mesure justifiée par un souci d'économie de procédure et correspond à l'article 14 LHID⁴⁸. Au surplus, le système prévu permet aussi de corriger d'éventuelles valeurs fiscales trop hautes ou trop basses, en procédant à une évaluation individuelle pour des immeubles particuliers, pour lesquels l'évaluation schématique ne donnerait pas des résultats satisfaisants.

En résumé, le Tribunal fédéral considère qu'un canton peut appliquer une méthode schématique pour déterminer la valeur des immeubles et que celle-ci est admissible si elle n'a pas pour résultat d'aboutir, de façon générale et systématique, à des valeurs largement inférieures à celles du marché. Le fait que cette méthode puisse, en cas d'évaluation individuelle⁴⁹, aboutir à des résultats légèrement inférieurs à la valeur du marché, n'est pas contraire à la LHID, si la valeur fiscale retenue correspond au 90% du prix du marché.

7.3 Le nouveau système d'évaluation genevois

Dans l'optique de mettre en place un système d'évaluation des immeubles conforme à la jurisprudence précitée et comparable à celui appliqué par le canton de Zurich, le canton de Genève a mandaté la société Wuest Partner.

Le nouveau système d'évaluation est relativement simple, accessible et participatif pour le contribuable. En substance, pour une villa, l'évaluation revient en pratique à procéder à l'addition de deux valeurs, soit la valeur du

⁴⁶ ATF 124 I 159.

⁴⁷ ATF 124 I 193 consid. 4a.

⁴⁸ ATF 128 I 240, RDAF 2003 II 224, consid. 3.3.1.

⁴⁹ Cf. paragraphe 39, alinéa 4, de la loi fiscale cantonale du canton de Zurich, du 8 juin 1997.

terrain et la valeur de la construction actuelle. La valeur du terrain est déterminée en fonction d'un zonage établi dans chaque commune et la valeur de la construction actuelle correspond à la valeur d'assurance-incendie. S'agissant d'une part de PPE, l'évaluation revient en pratique à multiplier les m^2 par une valeur fiscale au m^2 . La valeur fiscale au m^2 est déterminée en fonction d'un zonage établi dans chaque commune. Les zonages pour le terrain et pour les PPE sont publiés au moyen de cartes sur le site Internet de l'Etat de Genève, ce qui permet au contribuable de procéder lui-même à l'évaluation de son immeuble.

Dans le cas d'une villa, il suffira en effet au contribuable de multiplier le m^2 de son terrain par la valeur fiscale au m^2 par classe de situation ressortant des cartes, puis d'y ajouter la valeur de construction ressortant de la valeur d'assurance-incendie.

Dans le cas d'une PPE, il suffira au contribuable de multiplier les m^2 de la PPE par la valeur fiscale au m^2 de sa classe de situation.

Contrairement à l'ancien système, le nouveau système ne prend pas en compte, dans le cadre de l'évaluation schématique, les valeurs retenues en cas d'aliénation, à titre onéreux ou à titre gratuit, ou les cas de succession.

Dans le cadre de l'élaboration des cartes susmentionnées, la valeur du terrain (pour les villas) et la valeur fiscale au m^2 des parts de PPE sont déterminées au moyen de formules. Une commission d'experts, composée paritairement de représentants de l'administration cantonale et de représentants du secteur privé participe à l'élaboration de ces formules. Ses membres sont désignés par le département en fonction de leurs compétences reconnues pour l'évaluation des immeubles comme, par exemple, être titulaire d'un brevet fédéral d'expert en estimations immobilières. La commission d'experts fixe certains paramètres limitativement énumérés dans la loi, à savoir :

- le prix cantonal moyen par m^2 du terrain;
- un éventuel ajustement de la valeur du terrain en relation avec sa surface;
- le prix cantonal moyen par m^2 des parts de PPE avec, si nécessaire, une éventuelle décote.

Par ailleurs, la commission d'experts peut décider de mises à jour intermédiaires des cartes⁵⁰ et vérifie les formules par sondage sur la base des transactions communiquées par l'administration fiscale cantonale.

⁵⁰ Les cartes sont mises à jour normalement tous les 4 ans.

Afin de favoriser la compréhension et la transparence du système, un complément au guide fiscal décrivant le fonctionnement et la mise en œuvre du système d'évaluation pourra être publié avec les cartes.

Même si le système est conçu dans le but de permettre à chacun de calculer la valeur fiscale de son immeuble, il est précisé qu'afin de faciliter la tâche du contribuable devant remplir sa déclaration fiscale, l'administration fiscale lui enverra, comme elle le fait déjà actuellement en matière de valeur locative, une communication contenant l'état des données en sa possession et permettant au propriétaire de reporter toute ou partie des informations nécessaires au remplissage de sa déclaration.

Cette volonté de transparence du système pourrait certes avoir pour effet d'affaiblir dans une certaine mesure la protection du secret fiscal, dès lors que cela permettra à un contribuable d'avoir une évaluation non seulement de la valeur de sa propre parcelle mais aussi de celle de son voisin. Le contribuable ne disposera cependant pas de tous les éléments (en particulier la valeur de construction s'agissant d'une villa) permettant de fixer de façon complète la valeur fiscale d'un autre immeuble que le sien. Par ailleurs, cette conséquence est inhérente au nouveau système d'évaluation qui vise aussi à garantir l'égalité de traitement entre contribuables, qui n'est par contre plus assurée avec le maintien du système actuel. Pour le surplus, il est évident que le principe du secret fiscal est pleinement maintenu et que, comme aujourd'hui, aucune donnée fiscale d'un contribuable ne sera communiquée à des tiers sans son accord.

7.3.1 Valeur du terrain

La commission d'experts déterminera le prix cantonal moyen à partir des données de l'office cantonal de la statistique (ci-après : OCSTAT)⁵¹.

Des coefficients de macro-situation permettent de déterminer les prix par commune au moyen du prix cantonal moyen. A l'intérieur de chaque commune, une fourchette de valeurs de terrain est établie en fonction de micro-situations (par exemple qualité de la desserte en transports publics et privés, distance par rapport aux infrastructures, vue, émission de bruits, exposition, inclinaison).

Le département publiera tous les 4 ans (sauf mise à jour intermédiaire décidée par la commission d'experts) la carte des micro-situations et le prix au m² pour chaque parcelle sur le site Internet de l'Etat de Genève.

⁵¹ OCSTAT : https://www.ge.ch/statistique/domaines/05/05_05/tableaux.asp.

7.3.2 Valeur de la construction

Quant à la valeur des constructions, elle est en principe déterminée sur la base de la valeur d'assurance-incendie et de l'année de construction ou de dernière rénovation lourde du bâtiment, correspondant à une reconstruction.

Il convient de préciser qu'à la différence du canton de Zurich, le canton de Genève ne dispose pas d'établissement cantonal d'assurance (ECA). Ainsi, il est de la responsabilité du propriétaire de conclure une assurance-incendie.

La communication par le contribuable à l'administration de la valeur d'assurance-incendie est donc indispensable pour procéder à l'évaluation. En l'absence de valeur d'assurance-incendie, le département détermine la valeur de la construction comme il le fait lorsqu'il fixe la valeur des autres immeubles, à savoir ceux qui ne sont pas des immeubles agricoles, qui ne sont pas des immeubles locatifs ou commerciaux, ou des immeubles évalués de façon schématique.

7.3.3 Parts de PPE

La commission d'experts déterminera le prix cantonal moyen à partir des données de l'OCSTAT.

Des coefficients de macro-situation permettent de déduire les prix par commune à partir du prix cantonal moyen. A l'intérieur de chaque commune, une fourchette de valeurs (prix au m²) est établie en fonction de micro-situations (par exemple qualité de la desserte en transports publics et privés, distance par rapport aux infrastructures, vue, émission de bruits, exposition, inclinaison).

Le département publiera tous les 4 ans (sauf mise à jour intermédiaire décidée par la commission d'experts) la carte des micro-situations et le prix au m² pour les parts de PPE sur le site Internet de l'Etat de Genève.

7.4 Abattement pour les villas et les parts de PPE

Comme indiqué ci-dessus au chiffre 4.2.5, le droit fiscal genevois connaît une particularité, à savoir que la valeur fiscale des immeubles fait l'objet d'un abattement de 4% par année d'occupation continue par le même propriétaire ou usufruitier, mais au maximum 40%⁵².

⁵² Il convient de noter que cet abattement pour année d'occupation continue ne doit pas être confondu avec la notion de dépréciation pour vétusté, prise en compte pour la valeur de construction au sens de l'article 8, alinéas 1 et 3, nLEFI.

Il est également indiqué ci-dessus aux chiffres 5 et 7.2, que l'article 14, alinéa 1, LHID prévoit que les immeubles doivent être évalués à leur valeur vénale. Dans ce cadre, l'octroi d'un abattement général sur la valeur d'un bien n'est pas possible au regard de cette disposition⁵³. Cet abattement doit ainsi être supprimé pour l'impôt sur la fortune.

8. Mesures d'accompagnement⁵⁴

8.1 Contexte général

Le nouveau système d'évaluation corrigera les évaluations trop faibles des villas et des PPE en les ramenant à la valeur vénale. En outre, comme indiqué ci-dessus, l'abattement pour occupation continue sur la valeur fiscale du bien immobilier n'est pas conforme à la LHID et devra également être supprimé.

Sans aucune mesure d'accompagnement, l'entrée en vigueur du nouveau système de réévaluation du parc immobilier (RPI) aurait pour conséquence, selon les estimations de l'administration fiscale cantonale faite à partir des données de l'année 2016, une augmentation des recettes fiscales d'environ 221 millions de francs, soit + 189 millions de francs d'impôt cantonal sur la fortune et + 33 millions de francs d'impôt immobilier complémentaire.

Estimation par l'administration fiscale cantonale de l'impact de la RPI sur les recettes cantonales :

Année fiscale utilisée pour réaliser les simulations	2016
Impôt cantonal sur la fortune (hors impôt communal)	+ 189
Impôt immobilier complémentaire	+ 33
Total	+ 221

Ce faisant le nouveau système d'évaluation des immeubles, ainsi que la suppression de l'abattement pour occupation continue (ch. 7.4), conduira à une augmentation de la charge fiscale pour de nombreux propriétaires. Les contribuables ne sont pas tous touchés de la même manière par cette réforme. Ce sont ceux qui possèdent leur bien immobilier depuis de très nombreuses années (leur bien n'ayant ainsi pas fait l'objet d'une réévaluation récente à la valeur du marché) qui seraient le plus pénalisés, en particulier s'ils ne disposent pas d'autres sources de revenu ou fortune.

⁵³ ATF 128 I 240 consid. 3.4.2.

⁵⁴ Les impacts financiers ont été calculés sur la base des données de l'année fiscale 2016.

C'est pour cette raison que des mesures d'accompagnement (voir infra chiffres 8.2 à 8.4) visant à atténuer autant que possible l'augmentation de la charge fiscale sont également prévues par le présent projet de nLEFI, en particulier pour le cas des « propriétaires qui doivent être plus particulièrement protégés »⁵⁵. Il ressort en effet que pour cette dernière catégorie de contribuables, la variation d'impôt sur la fortune consécutive à la réévaluation du parc immobilier (RPI) serait de + 22,4 millions de francs (+ 230,5%). Bien que ce montant puisse paraître modeste en comparaison avec l'impact pour l'ensemble des contribuables (+ 189 millions de francs), la charge fiscale de ces « petits propriétaires » serait ainsi très fortement alourdie et nécessite en conséquence que des mesures d'accompagnement spécifiques soient prises.

En effet, il ressort de la jurisprudence que compte tenu de la rigueur des conséquences que peut avoir la modification d'un régime juridique, le législateur peut être tenu, en vertu des principes de la proportionnalité et de la confiance, d'adopter des règles transitoires aux fins de permettre aux personnes concernées de s'adapter à la nouvelle situation légale, autrement dit de faciliter le passage d'un régime juridique à l'autre⁵⁶.

Pour le Conseil d'Etat, le choix et l'ampleur des mesures d'accompagnement à prendre dépendent des considérations suivantes : en premier lieu, il a fixé un objectif, dès le plan financier quadriennal (PFQ) 2019-2022, de recettes fiscales supplémentaires de 100 millions de francs, à partir de l'entrée en vigueur de la nouvelle loi. La dernière loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 22 novembre 2018 (LEFI; D 3 10), a déjà produit un supplément d'impôt pour le canton évalué à environ 10 millions de francs. Afin de respecter l'objectif du Conseil d'Etat,

⁵⁵ Les contribuables qualifiés de « *propriétaires qui doivent être plus particulièrement protégés* » ou « *petits propriétaires* » dans le cadre de cette analyse ont été délimités de la façon suivante :

- le contribuable est propriétaire d'au moins un immeuble dont la valeur fiscale est modifiée par la RPI ou d'un immeuble bénéficiant d'un abattement dans le système actuel;
- le contribuable ou son conjoint est âgé de plus 65 ans;
- le revenu brut du contribuable pour le taux est inférieur à 100 000 francs;
- la fortune imposable pour le taux actuel (avant RPI) du contribuable est inférieure à 2 millions de francs;
- la valeur fiscale actuelle des immeubles du contribuable sujets à la RPI est inférieure à 1 million de francs.

⁵⁶ ATF 134 I 23; 130 I 26 consid. 8.1; 123 II 385 consid. 9; 122 V 405 consid. 3b/bb; ACST/13/2015 consid. 7 et jurisprudence citée; Pierre MOOR/ Alexandre FLÜCKIGER/ Vincent MARTENET, Droit administratif, vol. I, 3^e éd. 2012, p. 193.

la mise en œuvre de la RPI devrait générer un supplément de recettes fiscales d'environ 90 millions de francs. Ce montant peut être atteint de la façon suivante, en ajoutant aux mesures d'accompagnement, qui seront décrites ci-dessous, une modification du taux de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers (IBGI) pour les gains immobiliers de plus de 25 ans. La modification de l'IBGI est donc un outil qui permet de financer des mesures d'accompagnement.

Les éléments précités peuvent être résumés dans le tableau ci-dessous :

	Objectifs du Conseil d'Etat
LEFI (Loi sur les estimations fiscales de certains immeubles)	+ 10
Impôt cantonal sur la fortune (hors impôt communal)	+ 8
Impôt immobilier complémentaire (personnes physiques)	+ 2
RPI + Mesures d'accompagnement	+ 90
Impôt cantonal sur la fortune (hors impôt communal)	+ 10
Impôt immobilier complémentaire (personnes physiques et morales)	+ 30
IBGI	+ 50
Objectif de recettes supplémentaires dès l'entrée en vigueur de la loi	+ 100

Compte tenu de ce qui précède, deux mesures d'accompagnement sont prévues dans le présent projet de nLEFI et sont financées en partie par une modification du taux de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers (IBGI) pour les gains réalisés après plus de 25 ans (ch. 8.4) :

- une baisse du barème de l'impôt sur la fortune (ch. 8.2);
- une déduction sociale (ch. 8.3).

Ces mesures, ainsi que la modification de l'IBGI, sont d'abord présentées chacune brièvement avant d'examiner leur éventuel impact sur le total des recettes fiscales induites par le nouveau système (ch. 8.5).

8.2 Baisse du barème de l'impôt sur la fortune

Le prélèvement d'un impôt sur la fortune est une particularité suisse. Il est notoire qu'à l'étranger de nombreux Etats n'ont jamais connu cet impôt ou l'ont supprimé.

A Genève, dans les derniers comptes bouclés, les revenus fiscaux cantonaux provenant de l'impôt sur la fortune s'élevaient à 928 millions de francs, soit 12,6% des revenus fiscaux totaux de l'Etat de 7,4 milliards de francs⁵⁷.

S'il est obligatoire en Suisse depuis 2001 en raison de l'harmonisation fiscale prévue par la LHID, les cantons sont libres d'en déterminer le taux. Genève applique le taux marginal maximum le plus élevé de Suisse, après prise en compte des centimes cantonaux et communaux dans le chef-lieu des cantons⁵⁸. Celui-ci se situe à hauteur de 1%, tandis que Nidwald, Obwald, Schwytz, Soleure ou Uri appliquent des taux s'élevant au maximum à 0,25%⁵⁹.

Sur la base de ce constat et afin de réduire l'écart d'imposition sur la fortune avec les autres cantons, notamment pour les personnes fortunées, une baisse de l'impôt sur la fortune serait bienvenue. Par ailleurs, une très faible proportion de contribuables assume la grande majorité de l'impôt sur la fortune. En effet, dans notre canton, 1% des contribuables paient environ 66% de l'impôt cantonal sur la fortune⁶⁰. Il suffit dès lors que quelques importants contributeurs quittent le canton pour que les finances publiques se trouvent affectées.

Le présent projet nLEFI propose une diminution linéaire des taux de l'impôt sur la fortune fixée, à terme, à 15% de sorte que le taux marginal maximum de cet impôt, compte tenu des centimes cantonaux et communaux, serait porté à 0,85%. Genève resterait un des cantons appliquant le taux marginal maximum le plus élevé de Suisse.

⁵⁷ Cf. République et canton de Genève, Comptes de l'Etat 2019, tome 1, Rapport sur les comptes individuels 2019, p. 60

(<https://www.ge.ch/document/19855/annexe/1>).

⁵⁸ Cf. à ce sujet la publication de l'Administration fédérale des contributions : Charge fiscale en Suisse – Chefs-lieux des cantons – Chiffres cantonaux 2018, page 55 (<https://www.estv.admin.ch/estv/fr/home/allgemein/steuerstatistiken/fachinformationen/steuerbelastungen/steuerbelastung/steuerbelastung-in-den-kantonshauptorten-2018.html>).

⁵⁹ Ibidem.

⁶⁰ Source : administration fiscale cantonale.

Par ailleurs, le présent projet nLEFI propose une diminution progressive sur les 3 périodes fiscales qui suivent l'entrée en vigueur de la nLEFI. Plus précisément, pour la première période fiscale qui suit l'entrée en vigueur de la nLEFI, les barèmes (ancien droit) sont revus avec une baisse de 5%, pour la deuxième période fiscale qui suit l'entrée en vigueur de la nLEFI, les barèmes (ancien droit) sont revus avec une baisse de 10%, à partir de la troisième période fiscale qui suit l'entrée en vigueur de la nLEFI, les barèmes (ancien droit) sont revus avec une baisse de 15% (cf. art. 72, alinéas 29 à 31, LIPP).

8.3 Déduction sociale

Cette mesure transitoire plus spécifique vise à limiter la hausse d'impôt sur la fortune liée à l'augmentation de valeur de l'immeuble consécutive à la réévaluation du parc immobilier (RPI) pour les contribuables occupant leur bien au moment de l'entrée en vigueur de la présente nLEFI et ne disposant pas de revenus suffisants pour faire face à cette augmentation.

Ce mécanisme de déduction sociale vise à limiter de façon proportionnelle, pour les propriétaires d'immeubles concernés par la RPI, l'augmentation de la charge fiscale découlant de la hausse de valeur du bien immobilier consécutive au nouveau système d'évaluation. Autrement dit, la hausse de la charge fiscale consécutive à l'augmentation de la valeur du bien immobilier ne peut excéder une certaine proportion du revenu du contribuable.

A la différence de la mesure précédente (baisse du barème de l'impôt sur la fortune), qui touche en principe tous les contribuables ayant une fortune imposable (que celle-ci soit mobilière ou immobilière), cette autre mesure d'accompagnement a pour but de cibler précisément les propriétaires immobiliers pour lesquels l'augmentation de la charge fiscale induite par le nouveau système d'évaluation des immeubles conduirait à des résultats insupportables au regard de leur capacité contributive.

Comme indiqué ci-dessus, ce sont principalement les contribuables occupant leur bien immobilier depuis de très nombreuses années, qui seraient le plus touchés par une forte augmentation de leur impôt sur la fortune. C'est donc avant tout pour ces derniers que des mesures d'accompagnement sont le plus nécessaires. La volonté du Conseil d'Etat est en effet d'éviter des situations dans lesquelles des propriétaires d'immeubles se verraient contraints de vendre leur bien en raison d'une trop forte augmentation d'impôts due à la nouvelle valeur de leur bien.

D'autres dispositions déjà existantes, comme le bouclier fiscal (art. 60 LIPP) permettent certes d'éviter, dans une certaine mesure, que des

contribuables soient contraints d'entamer leur fortune pour payer leurs impôts. En matière d'impôt sur le revenu, l'article 24, alinéa 2, LIPP prévoit par ailleurs un mécanisme de taux d'effort pour éviter l'imposition d'une valeur locative trop élevée par rapport aux revenus bruts totaux.

Ces dispositions ont toutefois une portée limitée et ne permettent pas de cibler les cas des personnes les plus touchées par la considérable augmentation d'impôt sur la fortune consécutive à l'introduction de la RPI. L'impact très important de la réévaluation du parc immobilier, principalement sur des biens occupés de longue date, justifie que des mesures transitoires ciblées soient prises pour les propriétaires concernés. Par ailleurs, c'est aussi dans le but d'éviter toute confusion avec les autres dispositifs précités (bouclier fiscal ou taux d'effort) que cette nouvelle mesure est intitulée « déduction sociale ».

Afin d'éviter des éventuels abus et dans le but que cette déduction sociale bénéficie surtout aux contribuables qui en ont le plus besoin, il est prévu que celle-ci ne puisse bénéficier qu'aux contribuables domiciliés dans le canton, non imposés selon la dépense (art. 14 LIPP), et qui vivent dans leur bien immobilier à l'entrée en vigueur de la nLEFI (non-application de la déduction sociale dans le cas de résidences secondaires ou d'immeubles loués).

La déduction ne sera accordée que pour les contribuables pour lesquels la valeur fiscale du bien qu'ils occupent a augmenté en raison de l'entrée en vigueur de la nLEFI et dont le supplément d'impôt, évalué au taux forfaitaire de 0,9%, dépasse le pourcentage du revenu brut fixé variant selon les tranches de revenu.

Cette déduction sociale s'appliquera également au conjoint survivant qui continuera d'occuper l'immeuble en tant que résidence principale après le décès de son conjoint, même dans l'hypothèse où ce dernier était le seul propriétaire du bien. La déduction sociale pourra également être reportée à l'autre époux en cas de transfert de propriété suite à un divorce, à condition que le bien immobilier continue à servir de résidence principale à l'autre époux depuis le transfert de propriété.

En pratique, le mécanisme de la déduction sociale vise à limiter de façon proportionnelle l'augmentation de la charge fiscale découlant de la hausse de valeur du bien immobilier consécutive au nouveau système d'évaluation. L'objectif consiste à limiter l'effort fiscal consenti par le contribuable, c'est-à-dire la part de son revenu qu'il devra consacrer à la hausse d'impôt consécutive à la RPI. Le montant qui excède le pourcentage du revenu déterminé sera converti en une déduction sociale sur la fortune.

Le mécanisme complet de la déduction sociale et un exemple de calcul de cette déduction sont produits au commentaire de l'article 72, alinéas 15 à 28 LIPP.

Il est par ailleurs prévu une clause d'évaluation (art. 72, al. 27, LIPP) de cette mesure prévoyant que, 5 ans après l'entrée en vigueur de la nLEFI, le Conseil d'Etat présentera au Grand Conseil un rapport sur l'efficacité de cette mesure, son impact financier, ainsi que sur l'éventuelle nécessité de modifier ou d'adapter cette déduction sociale pour les contribuables concernés.

Finalement, compte tenu de son caractère transitoire, il est prévu que la déduction sociale sera abrogée dans un délai de 15 ans suivant l'entrée en vigueur de la nLEFI.

8.4 Un outil de financement des mesures : modification de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers

Selon la loi générale sur les contributions publiques, du 9 novembre 1887 (LCP; rs/GE D 3 05), l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers (IBGI) a pour objet le bénéfice résultant de l'aliénation d'immeubles situés dans le canton de Genève (art. 80, al. 1, LCP). Ce bénéfice correspond à la différence entre la valeur d'aliénation et la valeur d'acquisition (art. 82, al. 1, LCP). La valeur d'aliénation est égale au prix de vente (art. 82, al. 6, LCP) et la valeur d'acquisition est égale au prix payé pour l'acquisition du bien (art. 82, al. 2, LCP).

Le taux de l'IBGI est fonction de la durée pendant laquelle l'aliénateur a été propriétaire de l'immeuble. Il varie entre 50% (immeuble détenu pendant moins de 2 ans) et 0% (à partir de 25 ans; art. 84, al. 1, LCP).

Actuellement, la loi cantonale genevoise prévoit donc que les gains immobiliers réalisés plus de 25 ans après l'acquisition de l'immeuble ne sont pas imposés (art. 84, al. 1, lettre g, LCP; taux de 0%).

Par ailleurs, la RPI nécessite une baisse du barème d'impôt sur la fortune afin de compenser une hausse trop lourde de cet impôt consécutive à l'augmentation de la fortune due au nouveau système d'estimation. Un contribuable risque de ne pas avoir les moyens de supporter une telle hausse s'agissant de cet impôt sur la fortune. En revanche, l'IBGI est plus facile à supporter pour le contribuable car il porte sur un gain effectivement réalisé au moment de la vente du bien, sur lequel il est donc concevable de prélever un impôt, à taux réduit, après une longue durée de possession.

Il est par conséquent proposé de financer en partie les mesures d'accompagnement par une imposition des gains immobiliers réalisés après 25 ans, au taux, à terme, de 10%, soit le taux déjà appliqué actuellement pour

une durée de propriété entre 10 et 25 ans. Cette mesure devrait permettre un gain d'environ 50 millions de francs, ce qui rendra possible une extension de l'application des autres mesures en faveur des contribuables prévues dans le projet nLEFI (baisse linéaire de l'impôt sur la fortune, déduction sociale).

Par ailleurs, le présent projet nLEFI propose une augmentation progressive sur les 3 années civiles qui suivent l'entrée en vigueur de la nLEFI, à savoir 3% la première année, 5% la deuxième année et 10% dès la troisième année (cf. art. 459, al. 3 à 5, LCP).

8.5 Impacts des différentes mesures d'accompagnement proposées

Compte tenu des recettes supplémentaires consécutives à la RPI de 221 millions de francs⁶¹ et de l'objectif du Conseil d'Etat fixé dès le PFQ 2019-2022 d'arriver à un total de recettes supplémentaires de 90 millions de francs⁶² et de l'apport potentiel de 50 millions de francs⁶³ à travers l'IBGI, il reste une marge d'environ 180 millions de francs⁶⁴ qui peut être utilisée pour l'introduction des deux mesures susmentionnées (baisse linéaire de l'impôt sur la fortune et déduction sociale) en vue d'atténuer les effets de l'introduction de la réforme, principalement en faveur des petits propriétaires et de la classe moyenne.

8.5.1 Baisse linéaire du barème de l'impôt sur la fortune

Cette première mesure vise à procéder à une baisse linéaire du barème de l'impôt sur la fortune, par le fait que les taux de chacune des tranches définissant le barème de l'impôt sur la fortune et de l'impôt supplémentaire sur la fortune sont diminués du même pourcentage. De manière générale, on peut considérer que pour chaque pourcent de baisse de barème, l'impôt cantonal sur la fortune diminue d'environ 6 millions de francs.

⁶¹ Cf. chiffre 8.1, 1^{er} tableau.

⁶² Cf. chiffre 8.1, 2^e tableau.

⁶³ Cf. chiffre 8.1, 2^e tableau.

⁶⁴ $(221 - 90 + 50 = 181)$.

L'administration fiscale cantonale a effectué des estimations sur la base de variantes avec des baisses linéaires du barème de 1%, 5%, 10% ou 15%, ce qui conduirait aux résultats suivants :

Variantes	Baisse linéaire de				
	Impact RPI	1%	5%	10%	15%
Impact total*	+ 188,6	+ 182,6	+ 158,0	+ 126,5	+ 93,8
Petits propriétaires	+ 22,4	+ 22,1	+ 21,0	+ 19,5	+ 17,9
Autres propriétaires	+ 166,2	+ 161,0	+ 139,9	+ 112,7	+ 84,5
Pas propriétaires	–	- 0,6	- 2,8	- 5,7	- 8,7
*(en millions de francs)					

Il ressort de ce qui précède que quel que soit le pourcentage de baisse de barème, ce type de mesure ne s'avère pas très efficace pour réduire le supplément d'impôt consécutif à la RPI pour les « petits propriétaires ». Les baisses de barèmes soulagent en revanche dans une mesure plus importante les autres propriétaires.

Il importe aussi de relever que, comme déjà indiqué ci-dessus (8.2), une baisse linéaire du barème ne cible pas exclusivement les propriétaires de biens immobiliers vu qu'elle s'applique indistinctement à tous les contribuables disposant d'une fortune imposable, ce qui comprend également les contribuables dont la fortune n'est pas composée uniquement de biens immobiliers mais également de valeurs mobilières. On constate toutefois que l'impact sur ces derniers contribuables est marginal par rapport à celui qu'une telle baisse aurait sur les propriétaires de biens immobiliers.

Par exemple, une baisse linéaire de 10% des taux ne diminue l'impôt cantonal sur la fortune que de 5,7 millions de francs pour les contribuables qui ne sont pas propriétaires. Il faut souligner que cela reste minime par rapport à l'effet sur l'ensemble des contribuables. Le tableau ci-dessus montre que le résultat de la RPI sur l'impôt cantonal sur la fortune sans les mesures d'accompagnement s'élève à 188,6 millions de francs. Une diminution linéaire du barème de 10% limite l'impact à 126,5 millions de francs, soit une différence de 62,1 millions de francs. Par ailleurs, près de 85% des non-propriétaires ont un impôt sur la fortune nul, qui restera par conséquent inchangé suite à une modification des barèmes. Enfin, la diminution moyenne

d'impôt ne dépasse pas 200 francs en cas des baisses des barèmes de 10% pour ce groupe de contribuable.

Autrement dit, même si cette mesure touche par définition tous les contribuables disposant d'une fortune imposable, elle concerne dans les faits principalement les propriétaires d'immeubles. Elle ne permet en revanche pas de cibler plus spécifiquement les « petits propriétaires ».

8.5.2 Déduction sociale

L'application d'une déduction sociale, correspondant à un « taux d'effort », permet d'identifier plus efficacement les contribuables pour lesquels une augmentation de la valeur fiscale immobilière représente une charge d'impôt jugée disproportionnée au regard de leur capacité contributive. Il s'agit d'une mesure ciblée qui, par définition, ne peut avoir d'impact que sur les propriétaires de biens immobiliers dont la valeur fiscale est réévaluée dans le cadre de la RPI.

La déduction sociale peut être déclinée de différentes manières, notamment en définissant le pourcentage du revenu que la charge fiscale, découlant de la hausse de valeur fiscale, ne peut pas dépasser, ou en modulant la définition du revenu auquel il se réfère.

L'ensemble des résultats qui suivent ont été obtenus en utilisant le revenu brut pour le calcul de la déduction sociale.

D'une manière générale, plus le taux appliqué pour ce calcul est faible, plus il réduit l'impact de la RPI pour les propriétaires concernés.

Le tableau ci-dessous expose différentes variantes possibles de l'impact de la déduction sociale en fonction de différents taux utilisés.

Variantes	Déduction sociale avec taux de			
	Impact RPI	1%	5%	10%
Impact total*	+ 188,6	+ 47,9	+ 121,5	+ 155,4
Petits propriétaires	+ 22,4	+ 4,1	+ 9,2	+ 14,2
Autres propriétaires	+ 166,2	+ 43,7	+ 112,3	+ 141,2
Pas propriétaires	—	—	—	—
*(en millions de francs)				

La déduction sociale remplit bien son objectif auprès des « petits propriétaires » ou « propriétaires devant être plus particulièrement protégés ». Un taux de 1% permet d'alléger la facture d'impôt de 18 millions de francs (en passant de + 22,4 à + 4,1 millions de francs) pour cette catégorie de propriétaires. À l'autre extrême, avec un taux de 10%, ces « propriétaires

devant être plus particulièrement protégés » voient leur impôt cantonal sur la fortune réduit de 8 millions de francs (l'impact passe de + 22,4 à + 14,2 millions de francs). Cette mesure s'avère efficace pour préserver les « petits propriétaires » des effets indésirables de la RPI.

A la différence de la baisse linéaire d'impôt sur la fortune, cette déduction sociale est sans aucun effet sur les personnes qui ne sont pas propriétaires immobiliers.

8.5.3 Combinaison des deux mesures (déduction sociale et baisse linéaire du barème de l'impôt sur la fortune) et de la modification de l'IBGI

Il s'agit finalement de combiner les deux mesures d'accompagnement présentées ci-dessus avec la modification de l'IBGI. L'objectif consiste à respecter l'enveloppe déterminée dans le cadre du PFQ. Dans cette perspective, pour respecter les objectifs fixés par le PFQ (voir ch. 8.1, 2^e tableau) et en tenant compte des recettes supplémentaires (50 millions de francs) dues à la modification de l'IBGI, il s'agit par conséquent de réduire les recettes supplémentaires liées à la RPI s'agissant de l'impôt sur la fortune (+ 188,6 millions de francs) à environ + 10 millions de francs, pour l'impôt cantonal sur la fortune.

Sur la base des mesures d'accompagnement présentées ci-dessus, il est possible d'agir d'une part sur le taux de la baisse de barème de l'impôt sur la fortune et d'autre part sur les pourcentages de revenus déterminants pour le calcul de la déduction sociale.

Parmi l'infinité de combinaisons possibles permettant de parvenir à l'objectif fixé, le Conseil d'Etat a retenu les options suivantes :

- 1) baisse linéaire du barème de l'impôt sur la fortune de 15%;
- 2) déduction sociale (taux d'effort) de 1% jusqu'à 100 000 francs, puis augmentation linéaire jusqu'à 7% entre 100 000 francs et 350 000 francs, puis maintien du taux d'effort de 7% au-delà de 350 000 francs;
- 3) modification de l'IBGI en introduisant un taux de 10% lorsque la durée de détention dépasse 25 ans.

Cette combinaison permet d'atteindre les objectifs financiers susmentionnés. Elle permet en effet de limiter l'impact de l'impôt cantonal sur la fortune à + 10 millions de francs (auquel il convient donc d'ajouter l'impact de l'IBGI (+ 50 millions de francs) et de l'impôt immobilier complémentaire (+ 30 millions de francs). Cette solution présente aussi les avantages suivants :

- préserver les petits propriétaires en minimisant le risque que des contribuables âgés soient contraints de vendre leur lieu de logements en raison de la mise en vigueur de la RPI. Il s'agit de limiter au maximum l'impact moyen sur ce type de contribuables;
- limiter les effets pour la classe moyenne, ayant un revenu compris entre 200 000 francs et 350 000 francs, qui bénéficie peu des mesures d'aide sociale;
- réduire l'écart d'imposition sur la fortune avec les autres cantons;
- éviter les effets de seuil dans la définition de la déduction sociale et favoriser une baisse linéaire des barèmes de l'impôt sur la fortune afin que tous les contribuables en bénéficient.

9. Procédure de consultation sur l'avant-projet de loi

9.1 Ouverture de la consultation

Une consultation a été lancée le 18 juin 2020, par courriel, avec un délai de réponse au 31 juillet 2020⁶⁵.

Les entités suivantes ont été consultées : Ensemble à Gauche (EAG), le Mouvement Citoyens Genevois (MCG), le Parti Démocrate-Chrétien (PDC), le Parti Libéral-Radical (PLR), le Parti Socialiste (PS), l'Union Démocratique du Centre (UDC), Les Verts (Ve), les Vert'libéraux, AgriGenève, l'Association genevoise des locataires (Asloca), l'Association des communes genevoises (ACG), la Chambre de commerce, d'industrie et des services de Genève (CCIG), la Chambre genevoise immobilière (CGI), Coin de Terre, Domus Antiqua Helvetica, l'Union des associations patronales genevoises (UAPG), la Fédération genevoise des métiers du bâtiment (FMB), PIC VERT, l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI).

A l'exception d'EAG et de l'ACG, toutes les entités consultées ont répondu.

L'ACG a indiqué que cet avant-projet de loi ne devrait, en principe, pas soulever de problèmes majeurs pour les communes mais qu'il sera abordé ultérieurement.

AgriGenève a renoncé à prendre position en raison du fait que les immeubles agricoles ne sont pas concernés.

⁶⁵ Cf. annexe, lettre d'ouverture de la consultation et ses annexes.

9.2 Réponses à la consultation

Les réponses au questionnaire de la consultation sont résumées ci-dessous⁶⁶.

Question 1. Reconnaissez-vous la nécessité de prendre des mesures législatives au niveau cantonal afin que les villas et les PPE soient évaluées comme le prévoit la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID) ?

Une majorité (PDC, PS, Ve, Vert'libéraux, Asloca, CGI, Coin de Terre, Domus Antiqua Helvetica, UAPG, FMB, USPI, PIC VERT) reconnaît la nécessité de prendre des mesures législatives au niveau cantonal.

Cependant, plusieurs entités (PDC, PLR, CCIG, CGI, FMB, PIC VERT, USPI) demandent explicitement que le projet soit neutre fiscalement. Parmi les arguments avancés, il y a l'objectif constitutionnel de promotion de l'accession à la propriété, la charge fiscale déjà importante dans notre canton, une situation qualifiée de crise des dépenses plutôt que de crise des recettes, ou encore le contexte de crise économique auquel notre canton doit faire face en raison du Covid-19.

Certains, afin de ne pas retarder la mise en conformité du droit cantonal au droit fédéral, suggèrent que la réévaluation pourrait être mise en application par le biais d'un règlement du Conseil d'Etat sur la base de la LHID (PS, Asloca), et que la mesure de protection de certains propriétaires pourrait faire l'objet d'une loi soumise au parlement durant l'automne 2020 (PS).

Enfin, une minorité (MCG, PLR, UDC, CCIG, CGI, FMB, USPI) juge que le système actuel n'est pas contraire à la LHID. La CGI et l'USPI ajoutent que les inégalités de traitement supposées résultent de l'application de la loi actuelle et ne sont pas dues au non-respect de la LHID. Le MCG se déclare ouvert à l'étude du projet proposé.

Question 2. Approuvez-vous le système d'évaluation schématique des villas et PPE proposé ? (art. 5 à 10 nLEFI)

A cette question, 8 entités répondent par la négative (MCG, PDC, PLR, UDC, CCIG, CGI, USPI, PIC VERT), 4 sont favorables (PS, Ve, Vert'libéraux, UAPG), 2 ne se prononcent pas (Asloca, FMB) et 2 se réfèrent à leurs cas particuliers (Domus Antiqua Helvetica, Coin de Terre).

Il est à souligner que les critiques ne portent de façon générale pas sur l'expertise de Wuest Partner. Seule la CGI met en cause l'utilisation des

⁶⁶ Pour les réponses dans leur intégralité, cf. réponses à la consultation en annexe.

données de l'OCSTAT pour estimer la valeur des terrains, en raison du faible nombre de données disponibles.

Selon PIC VERT, le système d'évaluation schématique ne semble pas totalement adapté en zone de développement, étant donné que la nouvelle pratique administrative d'évaluation de ces terrains n'est pas appliquée systématiquement en fonction des cas particuliers.

Il ressort des commentaires qu'une comparaison de différentes méthodes d'évaluation serait souhaitable (PS, CCIG), notamment la réévaluation par capitalisation de la valeur locative (CCIG). Certains demandent que la méthode d'évaluation prenne en considération le fait qu'un logement familial est un bien particulier, de première nécessité, qui n'est pas disponible à la vente (PDC, UDC, CCIG, CGI, USPI) ou également tienne compte du financement par le 2^e ou le 3^e pilier (UDC, CGI, USPI).

Sont également contestés la suppression de l'abattement de 4% par année d'occupation continue (PDC, CCIG), la limitation du taux de vétusté à 30% pour les villas (UDC, CCIG, CGI, USPI), l'absence de considération de la vétusté pour les PPE (CGI, UAPG, USPI) ainsi que l'absence de la notion d'étage dans les critères d'évaluation (USPI).

D'autre part, le risque de sous-assurance pour les villas est évoqué.

Question 3. Approuvez-vous le fait qu'une commission d'experts fixe certains paramètres et contrôle le système d'évaluation schématique des villas et PPE ? (art. 11 nLEFI)

La création d'une commission d'experts est approuvée par une majorité (PDC, PS, Ve, Vert/libéraux, CCIG, CGI, Coin de Terre, Domus Antiqua Helvetica, UAPG, FMB, USPI, PIC VERT). Le PLR et le MCG s'y opposent sans mentionner de raison. L'Asloca ne se prononce pas.

Certains pensent que les membres de la commission d'experts doivent être nommés par le Conseil d'Etat (PDC, PS). Une partie des entités consultées sont d'avis qu'il faut désigner des experts ou des représentants des propriétaires et non des représentants politiques ou des locataires (PDC, UDC, CGI, CCIG, FMB, USPI). D'autres soutiennent un avis contraire (PS, Ve). La nature paritaire de la commission est discutée également, en raison notamment du risque que l'administration fiscale cantonale soit à la fois juge et partie (PS, CCIG, FMB).

Des précisions sont demandées quant à la mission de la commission et la latitude du Conseil d'Etat de s'écarter de la fixation des critères par la commission (UAPG, CGI, USPI).

Question 4. Approuvez-vous la modification de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers (IBGI) selon laquelle le bénéfice est taxé au taux de 10% lorsque l'immeuble a été détenu pendant 10 ans et plus ? (art. 23 souligné « Modification à d'autres lois », art. 84, alinéa 1, lettre f, LCP)

Les avis sont assez partagés sur la modification de l'IBGI avec 9 oppositions (MCG, PDC, PLR, UDC, CCIG, Coin de Terre, Domus Antiqua Helvetica, FMB, PIC VERT) et 7 avis favorables (PS, Ve, Vert/libéraux, Asloca, CGI, UAPG et USPI).

Les arguments avancés par les opposants sont les suivants : caractère pénalisant pour les anciens propriétaires, qui seraient doublement frappés par le nouveau système, le fait que l'IBGI est un des rares impôts où Genève peut se targuer d'être concurrentielle, le rappel du but de l'IBGI qui est d'éviter la spéculation immobilière, ce dont il n'est plus question après 25 ans de possession d'un bien.

Certains considèrent qu'un taux de 10% est trop élevé (CCIG, CGI, UAPG, USPI). Il est proposé d'introduire une clause de maintien des droits acquis (CCIG) ou de compter double les années d'occupation du logement principal (CGI, UAPG, USPI). Les Verts suggèrent d'introduire une certaine progressivité en fonction de la valeur absolue de la plus-value.

D'autre part, la CGI estime qu'un travail en profondeur doit avoir lieu sur la législation sur l'IBGI qui est ancienne.

Question 5. Approuvez-vous la baisse du barème de l'impôt sur la fortune ? (art. 23 souligné « Modification à d'autres lois », art. 59, alinéas 1 et 2, LIPP)

Une large majorité des entités consultées accepte la baisse du barème de l'impôt sur la fortune (MCG, PDC, PLR, UDC, Vert/libéraux, CCIG, CGI, Coin de Terre, Domus Antiqua Helvetica, UAPG, FMB, USPI, PIC VERT). Le PS, les Ve et l'Asloca s'y opposent. Pour le PS, la baisse du barème de l'impôt sur la fortune est une ligne rouge qui pourrait justifier un référendum.

Ceux favorables à la mesure relèvent que Genève n'est pas attractive pour les riches contribuables en comparaison intercantonale (PLR, Vert/libéraux, CCIG, CIG, Domus Antiqua Helvetica, FMB, USPI). PIC VERT estime que si la modification de l'IBGI est maintenue, la baisse du barème de l'impôt sur la fortune devrait être plus significative. L'UAPG souhaite une refonte globale et aurait préféré une diminution du taux marginal d'imposition afin de conserver les contribuables importants.

Une diminution de l'impôt immobilier complémentaire est souhaitée par certaines entités, car elle constituerait une réponse plus juste à l'augmentation de la valeur fiscale de l'immeuble, puisqu'elle porte sur le même objet (PDC,

PLR, CCIG, CGI, UAPG, USPI). Quelques répondants indiquent que cette mesure pourrait être complémentaire à une baisse du barème de l'impôt sur la fortune.

Question 6. Approuvez-vous le fait qu'une déduction sociale est accordée aux propriétaires de villas et de PPE afin d'atténuer l'augmentation de la charge fiscale de leur résidence principale due à la RPI ? (art. 23 souligné « Modification à d'autres lois », art. 72, alinéas 15 à 18⁶⁷, LIPP)

Tous les répondants approuvent la déduction sociale, à part l'UAPG qui estime que cette mesure se heurte au principe de l'égalité de traitement entre propriétaires mais également entre contribuables soumis à l'impôt sur la fortune. L'UAPG invite donc le Conseil d'Etat à repenser cette mesure d'accompagnement.

Quelques répondants demandent que la mesure soit pérenne (PDC, UDC, CCIG, CGI, FMB, USPI). La CGI, l'USPI et PIC VERT s'opposent à la condition selon laquelle le droit à la déduction sociale s'éteint si le contribuable ne bénéficie pas d'un montant effectif de déduction sociale pour la première période fiscale qui suit l'entrée en vigueur de la loi.

Le PS et l'Asloca estiment que la mesure sociale devrait assurer aux petits propriétaires un revenu disponible après impôt correspondant aux barèmes des prestations complémentaires cantonales.

Question 7. Approuvez-vous le fait que le Conseil d'Etat présentera au Grand Conseil dans les 5 ans suivant l'entrée en vigueur de la loi un rapport sur la déduction sociale ? (art. 23 souligné « Modification à d'autres lois », art. 72, alinéa 27, LIPP)

Une majorité est favorable à un rapport sur la déduction sociale (MCG, PLR, PS, Ve, Vert/libéraux, CCIG, Coin de Terre, Domus Antiqua Helvetica, PIC VERT). L'Asloca et l'UAPG ne se prononcent pas. Le PDC, l'UDC, la CGI, la FMB et l'USPI s'y opposent. La principale raison invoquée pour justifier ce refus est la volonté de pérenniser la déduction sociale.

⁶⁷ Le questionnaire se référait par erreur aux alinéas 15 à 18 au lieu de 15 à 28.

9.3 Points techniques

Quelques remarques techniques complémentaires seront apportées, en suivant l'ordre du questionnaire de consultation :

Question 1. Reconnaissez-vous la nécessité de prendre des mesures législatives au niveau cantonal afin que les villas et les PPE soient évaluées comme le prévoit la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID) ?

Certains milieux ayant répondu à la consultation (PLR, CGI, CCIG) contestent la nécessité même de la réforme. Ils considèrent que le système actuel prévu par le droit cantonal ne serait pas contraire à la LHID, en invoquant à cet effet un récent arrêt du Tribunal fédéral⁶⁸.

Or, il importe au contraire de relever que ledit arrêt n'a aucunement confirmé la conformité à la LHID du système actuel prévu par la loi genevoise, s'agissant en particulier de l'évaluation des villas, PPE et terrains nus. En effet, cet arrêt concernait une réévaluation à la valeur vénale au cours de la période décennale suite à une succession. Le Tribunal fédéral a confirmé la réévaluation à la valeur vénale et a relevé que le système en vigueur n'était pas exempt de défauts du fait de l'absence d'évaluations récentes par une commission d'experts.

On constate que le système genevois actuel prévoyant des évaluations par commissions d'experts tous les 10 ans n'a plus fonctionné depuis 1964. Des réévaluations individuelles à la valeur vénale (succession, vente, donation) ont permis de pallier en partie les défauts du système actuel.

Etant donné que ces réévaluations individuelles à la valeur du marché ne concernent pas tous les contribuables, le système genevois actuel induit des inégalités de traitement entre les contribuables qui ont eu une réévaluation individuelle récente et les autres.

Ce système actuel avec période décennale est donc non seulement contraire à la LHID (la jurisprudence du Tribunal fédéral précisant encore que les cantons ne sont pas autorisés à évaluer la fortune, respectivement à actualiser les valeurs fiscales établies à intervalles de longue durée⁶⁹) mais apparaît par ailleurs totalement inapplicable en pratique, dès lors que la période d'évaluation par ces commissions d'experts prendrait à chaque fois au minimum entre 3 et 5 ans.

⁶⁸ Arrêt du Tribunal fédéral du 1^{er} octobre 2018 (2C_194/2018), consid. 5.3.

⁶⁹ ATF 131 I 291, RDAF 2005 II 275, consid. 2.5.3; Arrêt du Tribunal fédéral du 21 avril 2005 (2A. 384/2004), consid. 3.3.

Autrement dit, vu que la LHID prescrit d'une part que la fortune doit être estimée à la valeur vénale et d'autre part le fait que celle-ci ne peut pas être estimée à des intervalles de longue durée, le système genevois actuel est à tous points de vue hors du cadre tracé par le droit fédéral harmonisé.

Par voie de conséquence, le maintien d'un tel système a pour effet de porter gravement atteinte aux principes de l'égalité de traitement et de l'imposition selon la capacité contributive, garanties par les articles 8 et 127, alinéa 2, de la Constitution fédérale.

Ces inégalités de traitement, qui se sont encore aggravées au cours du temps, ont par ailleurs été constatées par la chambre constitutionnelle de la Cour de justice, dans son arrêt du 20 décembre 2019⁷⁰, lequel a constaté qu'une majoration de la valeur fiscale des immeubles limitée à 7% violait les principes précités, raison pour laquelle le Grand Conseil était invité à modifier l'article 2 LEFI le plus rapidement possible. Au surplus, dans cet arrêt, la chambre constitutionnelle avait relevé que même une majoration linéaire de 20% (comme proposé dans le projet du Conseil d'Etat) ne permettrait pas non plus d'arriver à une égalité complète ni à une valeur vénale conforme au droit fédéral. La chambre constitutionnelle avait toutefois renoncé à annuler purement et simplement la loi votée par le Grand Conseil dès lors que cela aurait conduit à une situation encore plus incompatible avec les principes précités.

Compte tenu de ce qui précède, les incontestables problèmes d'égalité de traitement, résultant structurellement du système actuel, ne peuvent être résolus sans l'introduction d'un nouveau système d'évaluation, tel que celui proposé par le présent projet de nLEFI.

Par ailleurs, c'est également à tort que certains ont invoqué l'existence de la Circulaire de la Conférence suisse des impôts (CSI) n° 22 (« Règles concernant l'estimation des immeubles en vue des répartitions intercantionales des impôts ») pour s'opposer à la réforme, au motif que la LHID ne serait pas appliquée de manière uniforme en Suisse ou n'imposerait pas une évaluation des immeubles à la valeur vénale dans tous les cantons. On rappellera qu'il est difficile de faire des comparaisons intercantionales sur ce point, vu que les cantons n'estiment pas tous les immeubles selon la même méthode et que les conditions du marché y sont variables.

Cela étant précisé, si la LHID laisse effectivement une grande marge aux cantons s'agissant de la méthode d'évaluation applicable, elle ne leur permet pas d'adopter un système aboutissant de façon systématique à des valeurs

⁷⁰ ACST/42/209.

fiscales largement inférieures à la valeur vénale. La Circulaire CSI n° 22 ne vise expressément qu'à régler les questions de répartition intercantonale, à savoir lorsqu'un contribuable est assujéti dans plusieurs cantons différents. Cela nécessite dans ce contexte une valeur de référence uniforme afin de ne pas avantager ou préteriter indûment un canton lors de la répartition des éléments imposables. On ne peut toutefois en conclure que la CSI admet que le principe général fixé par la LHID (imposition de la fortune à la valeur vénale) pourrait ne pas être suivi par les cantons. Au surplus, même s'il avait été démontré que d'autres cantons connaîtraient un système d'évaluation des immeubles non conforme à la LHID, cela ne saurait constituer un motif valable pour notre canton de continuer à ne pas respecter les exigences du droit fédéral en la matière

Question 2. Approuvez-vous le système d'évaluation schématique des villas et PPE proposé ? (art. 5 à 10 nLEFI)

Pour rappel, la LHID et la jurisprudence du Tribunal fédéral laissent un large choix aux cantons pour la détermination de la méthode d'évaluation applicable, mais le but fixé par le droit fédéral (imposition de la fortune à la valeur vénale) doit dans tous les cas être atteint.

Les méthodes d'évaluation varient dans chaque canton. Il est ainsi difficile de les comparer. Certains cantons font par exemple appel à des inspecteurs immobiliers qui se déplacent pour estimer la valeur, alors que d'autres utilisent une capitalisation pondérée par divers facteurs, d'autres enfin retiennent la valeur déterminée par un autre organe étatique, comme le cadastre par exemple. Le canton de Lucerne a fait appel, pour sa réforme future, au cabinet Wuest Partner (comme Zurich) pour mettre en place une méthode proche de celle de Genève, alors que Berne envisage également une réforme qui s'approche de la même méthode mais qui a été conçue en interne.

En l'occurrence, la méthode schématique choisie par le présent projet de nLEFI n'est pas la seule concevable, mais elle présente comme indiqué dans l'exposé des motifs général (ch. 7.3) plusieurs avantages (accessibilité, transparence). Cette méthode s'inspire en outre de celle déjà en place dans le canton de Zurich, qui a été validée par le Tribunal fédéral.

Par ailleurs, compte tenu des remarques issues de la consultation, des précisions ont été apportées dans l'exposé des motifs sur le fait que l'évaluation des immeubles s'effectue dans le cadre de la procédure de taxation ordinaire et qu'il n'existe pas de procédure de taxation spéciale pour les immeubles. En outre, le présent projet de nLEFI précise que la publication du périmètre de l'évaluation schématique n'est pas sujette à recours, mais que

le résultat de cette évaluation peut être contesté dans un cas individuel et concret dans le cadre de la procédure de taxation.

Question 3. Approuvez-vous le fait qu'une commission d'experts fixe certains paramètres et contrôle le système d'évaluation schématique des villas et PPE ? (art. 11 nLEFI)

Des précisions ont été apportées dans le texte du projet de nLEFI et dans l'exposé des motifs sur la composition et les compétences de la commission d'experts pour l'évaluation schématique au sens de l'article 11 nLEFI, commission qui doit être clairement distinguée de la commission d'experts fixant les taux de capitalisation pour les immeubles locatifs (art. 4 nLEFI). Le rôle du Conseil d'Etat par rapport à la commission a également été clarifié.

Question 4. Approuvez-vous la modification de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers (IBGI) selon laquelle le bénéfice est taxé au taux de 10% lorsque l'immeuble a été détenu pendant 10 ans et plus ? (art. 23 souligné « Modification à d'autres lois », art. 84, alinéa 1, lettre f, LCP)

En ce qui concerne le passage du taux de l'impôt de 0% à 10%, par rapport au projet soumis en consultation, cette augmentation a été répartie sur les 3 années civiles qui suivent l'entrée en vigueur de la nLEFI (3%, 5% et 10%).

Pour mémoire, la modification de l'IBGI est un outil de financement des mesures d'accompagnement, sans que cela implique d'autres changements pour l'IBGI.

Dans cette optique, il a été renoncé à la modification de l'article 82 LCP du projet soumis en consultation car cette modification peut se faire dans un délai de de 10 ans après l'entrée en vigueur de la nLEFI.

Question 5. Approuvez-vous la baisse du barème de l'impôt sur la fortune ? (art. 23 souligné « Modification à d'autres lois », art. 59, alinéas 1 et 2, LIPP)

Pas de changement avec l'avant-projet soumis à consultation, hormis le fait d'un échelonnement de la baisse du barème sur les 3 périodes fiscales suivant l'entrée en vigueur de la nLEFI (5%, 10%, 15%).

Question 6. Approuvez-vous le fait qu'une déduction sociale est accordée aux propriétaires de de villas et de PPE afin d'atténuer l'augmentation de la charge fiscale de leur résidence principale due à la RPI ? (art. 23 souligné « Modification à d'autres lois », art. 72, alinéas 15 à 18, LIPP)

Un exemple complémentaire de calcul a été intégré à la fin du commentaire par article de l'article 72, alinéas 24 à 26, LIPP.

Question 7. Approuvez-vous le fait que le Conseil d'Etat présentera au Grand Conseil dans les 5 ans suivant l'entrée en vigueur de la loi un rapport sur la déduction sociale ? (art. 23 souligné « Modification à d'autres lois », art. 72, alinéa 27, LIPP)

Pas de changement.

Question 8. Avez-vous d'autres remarques ou commentaires ?

L'évaluation des immeubles à l'étranger a été revue (art. 19, al. 2, nLEFI) suite aux commentaires reçus à l'issue de la consultation.

10. Impact financier du projet

Comme indiqué au point 8.1, l'impact du projet dû au nouveau système d'évaluation des immeubles (y compris la suppression de l'abattement pour occupation continue) conduirait, sans aucune mesure compensatoire, à une augmentation de recettes fiscales d'environ 221 millions de francs (+ 189 millions de francs d'impôt sur la fortune et + 33 millions de francs d'impôt immobilier complémentaire).

L'application des mesures d'accompagnement en faveur des contribuables concernés (baisse de l'impôt sur la fortune, déduction sociale), couplée avec l'outil de financement de ces mesures (modification du taux de l'IBGI), permettra cependant de limiter l'effet de la réforme sur l'impôt pour la fortune, pour arriver à une augmentation de recettes fiscales de 90 millions de francs (+ 10 millions de francs d'impôt sur la fortune, + 30 millions de francs d'impôt immobilier complémentaire et + 50 millions de francs d'IBGI).

Compte tenu d'une période transitoire de 3 ans, l'augmentation de recettes fiscales s'élèvera à 105 millions de francs en 2021, à 95 millions de francs en 2022 et, dès 2023, à 90 millions de francs, ce qui correspond à l'objectif fixé par le Conseil d'Etat dans son PFQ 2021-2024 (voir le tableau ci-dessous).

Les montants sont exprimés en millions de francs	2021	2022	2023 et ss
Baisse linéaire des barèmes de l'impôt sur la fortune	5%	10%	15%
Taux de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers	3%	5%	10%
Impact total de la RPI sur les recettes cantonales	+ 105	+ 95	+ 90
Impôt cantonal sur la fortune (hors impôt communal)	+ 60	+ 40	+ 10
Impôt immobilier complémentaire	+ 30	+ 30	+ 30
Impôt sur les bénéfices et les gains immobiliers	+ 15	+ 25	+ 50

Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les Députés, de réserver un bon accueil au présent train de lois.

Annexes :

- 1) *Préavis financier*
- 2) *Planification des charges et revenus de fonctionnement découlant du projet*
- 3) *Tableau comparatif des modifications de la loi*
- 4) *Lettre d'ouverture de la consultation et annexes*
- 5) *Réponses à la consultation*

PL12773**Projet de loi****sur l'évaluation fiscale des immeubles (LEFI) (D 3 10)**

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

Chapitre I Immeubles sis dans le canton de Genève**Section 1 Immeubles agricoles****Art. 1 Evaluation**

¹ Les immeubles affectés à l'agriculture ou à la sylviculture sont évalués à leur valeur de rendement déterminée selon le droit fédéral, y compris la partie du logement nécessaire au propriétaire et à sa famille.

² L'évaluation visée à l'alinéa 1 est effectuée conformément à la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles agricoles et sylvicoles, du ... (*à compléter*).

Section 2 Immeubles locatifs ou commerciaux**Art. 2 Définition**

¹ Est considéré comme immeuble locatif ou commercial tout bien immobilier comportant 3 unités locatives et plus. L'affectation de ces unités locatives est indifférente. Elles peuvent objectivement être louées distinctement.

² Les locaux, parkings et autres parties d'immeubles qui, selon l'usage local, constituent des dépendances d'une unité locative, ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite visée à l'alinéa 1.

Art. 3 Evaluation

¹ La valeur des immeubles locatifs ou commerciaux est calculée en appliquant un taux de capitalisation à l'état locatif annuel.

² L'état locatif annuel se détermine d'après les loyers obtenus des unités locatives louées et des loyers qui pourraient être obtenus de celles susceptibles d'être louées, y compris celles occupées par le propriétaire et sa famille.

³ Un seul taux de capitalisation est appliqué pour tout l'immeuble en fonction de son affectation principale.

Art. 4 Commission d'experts pour les immeubles locatifs ou commerciaux

¹ Le Conseil d'Etat fixe les taux de capitalisation sur proposition d'une commission d'experts qu'il nomme à cet effet, composée paritairement de représentants de l'administration fiscale cantonale et de personnes spécialement qualifiées en matière de propriétés immobilières.

² Le Conseil d'Etat fixe les taux de capitalisation pour chaque période fiscale après le début de la période fiscale.

³ Lorsque la taxation d'une période fiscale donnée est effectuée alors que les taux de capitalisation n'ont pas encore été fixés, les derniers taux de capitalisation en vigueur s'appliquent.

Section 3 Villas, parts de propriété par étages et terrains nus évalués d'une manière schématique

Art. 5 Définition

¹ Les villas, parts de propriété par étages et terrains nus qui sont évalués d'une manière schématique figurent dans le périmètre de l'évaluation schématique.

² Demeurent réservées les évaluations des immeubles visés aux sections 1 et 2 du présent chapitre.

Art. 6 Formules d'évaluation **Généralités**

¹ Les villas, parts de propriété par étages et terrains nus sont évalués sur la base de formules d'évaluation.

² Ces formules tiennent compte de manière appropriée des particularités spécifiques afférentes à la qualité du bien-fonds, lesquelles influenceraient de manière sensible le prix de vente en cas d'aliénation. Ces formules sont choisies afin que, de manière générale, les évaluations se situant dans la partie supérieure de la fourchette de prix ne dépassent pas la valeur du marché.

³ Si, dans un cas particulier, l'évaluation schématique aboutit à une valeur qui ne correspond pas à la valeur vénale, cette évaluation peut être contestée en vertu de l'article 13.

Villas

⁴ L'évaluation des villas s'obtient par l'addition de la valeur du terrain et la valeur de la construction. La valeur du terrain est fixée par la formule de l'article 7 et la valeur de la construction est fixée par la formule de l'article 8.

Parts de propriété par étages

⁵ La valeur des parts de propriété par étages est fixée par la formule de l'article 9.

Terrains nus

⁶ La valeur des terrains nus est fixée par la formule de l'article 7.

Art. 7 Valeur du terrain

¹ Sur la base du prix cantonal moyen par m² du terrain, se détermine pour chaque commune :

- a) le prix moyen par m²;
- b) le prix minimum et maximum par m²;
- c) le prix par m² pour chaque classe de situation.

² A l'intérieur d'une commune, les terrains sont attribués à des classes de situation.

³ La valeur fiscale du terrain s'obtient en multipliant les m² du terrain par le prix par m² de sa classe de situation.

⁴ La valeur fiscale des terrains sis en zone de développement ou en zone réservée conformément à la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987, correspond au prix fixé par l'Etat.

Art. 8 Valeur de la construction

¹ La valeur de la construction correspond à la valeur à neuf de la construction moins la dépréciation due à l'âge du bâtiment.

² La valeur à neuf de la construction correspond à la valeur d'assurance-incendie à la fin de la période fiscale ou de l'assujettissement. Cette valeur est indexée annuellement à l'indice genevois des prix de la construction.

³ La dépréciation due à l'âge du bâtiment est calculée depuis l'année de la construction.

⁴ En l'absence de valeur d'assurance-incendie, l'administration fiscale cantonale fixe la valeur de la construction conformément à l'article 15, alinéa 2.

Art. 9 Valeur des parts de propriété par étages

¹ Sur la base du prix cantonal moyen par m² des parts de propriété par étages, se détermine pour chaque commune :

- a) le prix moyen par m²;
- b) le prix minimum et maximum par m²;
- c) le prix par m² pour chaque classe de situation.

² A l'intérieur d'une commune, les parts de propriété par étages sont attribuées à des classes de situation.

³ La valeur fiscale des parts de propriété par étages s'obtient en multipliant les m² des parts de propriétés par étage par le prix par m² de leur classe de situation.

⁴ Les parts de propriété par étages soumises au contrôle de l'Etat en vertu de l'article 5, alinéa 3, de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957, correspondent au prix fixé par l'Etat.

Art. 10 Publication

¹ Le périmètre de l'évaluation schématique visé à l'article 5, alinéa 1, ainsi que les données visées aux articles 7, alinéas 1 et 2, et 9, alinéas 1 et 2, sont publiés au travers de cartes établies en vertu de la loi relative au système d'information du territoire à Genève, du 17 mars 2000. La publication n'est pas sujette à recours.

² En principe, l'administration fiscale cantonale met à jour les cartes visées à l'alinéa 1 tous les 4 ans. Dans ce délai, la commission d'experts visée à l'article 11 peut décider de mises à jour intermédiaires des cartes.

³ Lorsque la taxation d'une période fiscale donnée est effectuée alors que les cartes n'ont pas encore été mises à jour, les dernières cartes publiées sont applicables.

Art. 11 Commission d'experts pour les villas, parts de propriété par étages et terrains nus évalués d'une manière schématique

¹ Une commission d'experts nommés par le Conseil d'Etat participe à l'élaboration des formules d'évaluation visées à l'article 6. Elle est composée paritairement de représentants de l'administration cantonale et de représentants du secteur privé désignés en fonction de leurs compétences reconnues pour l'évaluation fiscale des immeubles.

² Les compétences de la commission d'experts sont les suivantes :

- a) fixer le prix cantonal moyen par m² du terrain visé à l'article 7, alinéa 1, lettre a;

- b) fixer un éventuel ajustement de la valeur fiscale du terrain visée à l'article 7, alinéa 3, en relation avec sa surface;
- c) fixer le prix cantonal moyen par m² des parts de propriété par étages visé à l'article 9, alinéa 1, lettre a;
- d) vérifier les formules par sondage sur la base des transactions communiquées par l'administration fiscale cantonale;
- e) décider, en application de l'article 10, alinéa 2, de mises à jour intermédiaires des cartes.

³ La commission d'experts adresse un rapport, le cas échéant, de majorité et de minorité, au Conseil d'Etat qui le rend public.

⁴ La commission d'experts est soumise à la loi sur les commissions officielles, du 18 septembre 2009.

Art. 12 Conseil d'Etat

Sur la base du rapport de la commission d'experts, le Conseil d'Etat fixe par voie réglementaire les données visées à l'article 11, alinéa 2, lettres a à c.

Art. 13 Présomption de valeur vénale

¹ La valeur de l'immeuble résultant de l'évaluation schématique est présumée correspondre à la valeur vénale.

² Pour chaque période fiscale, le contribuable comme l'administration fiscale cantonale peuvent apporter la preuve que la valeur de l'immeuble résultant de l'évaluation schématique ne correspond pas à la valeur vénale.

³ Pour le surplus, la valeur de l'immeuble est déterminée dans la procédure de taxation prévue par la loi de procédure fiscale, du 4 octobre 2001, notamment par les articles 24 à 61A.

Section 4 Autres immeubles

Art. 14 Définition

Les autres immeubles comprennent tous les immeubles qui ne sont pas évalués conformément aux sections 1 à 3 du présent chapitre.

Art. 15 Evaluation

¹ L'administration fiscale cantonale fixe la valeur des immeubles visés par la présente section.

² Pour fixer cette valeur, l'administration fiscale cantonale tient compte, notamment :

- a) de la situation de la parcelle;
- b) du coût de construction;
- c) de l'état de vétusté et de l'ancienneté de la construction;
- d) des nuisances éventuelles;
- e) des servitudes et autres charges foncières existantes;
- f) de prix d'achat récents ou valeur d'attribution ensuite de succession ou de donation;
- g) des prix obtenus pour d'autres immeubles de même nature qui se trouvent dans des conditions analogues, à l'exception des ventes effectuées à des prix à caractère spéculatif.

Art. 16 Présomption de valeur vénale

¹ La valeur de l'immeuble fixée par l'administration fiscale cantonale est présumée correspondre à la valeur vénale.

² Pour chaque période fiscale, le contribuable peut apporter la preuve que la valeur de l'immeuble fixée par l'administration fiscale cantonale ne correspond pas à la valeur vénale.

³ Pour le surplus, la valeur de l'immeuble est déterminée dans la procédure de taxation prévue par la loi de procédure fiscale, du 4 octobre 2001, notamment par les articles 24 à 61A.

Section 5 Droits de superficie

Art. 17 Evaluation des constructions et du fonds grevé

¹ Les constructions et le fonds grevé sont considérés comme un seul immeuble pour déterminer les sections 1 à 4 applicables du présent chapitre.

² La somme des valeurs des constructions et du fonds grevé doit correspondre à l'évaluation, conformément aux sections 1 à 4 du présent chapitre, de l'ensemble considéré comme un seul immeuble.

³ L'administration fiscale cantonale est autorisée à communiquer aux contribuables concernés les renseignements nécessaires pour qu'ils puissent vérifier l'application de l'alinéa 2.

Chapitre II Immeubles sis dans un autre canton

Art. 18 Evaluation

Pour les immeubles sis dans un autre canton, l'administration fiscale cantonale se fonde sur la valeur fiscale fixée par les autorités fiscales du canton de situation de l'immeuble.

Chapitre III Immeubles sis à l'étranger

Art. 19 Evaluation

¹ Pour les immeubles sis à l'étranger, l'administration fiscale cantonale se fonde sur la valeur fiscale fixée par les autorités fiscales du pays de situation.

² Lorsque la valeur fiscale des immeubles visée à l'alinéa 1 n'est pas disponible, l'administration fiscale cantonale la fixe à partir de leur prix d'achat, respectivement à partir de leur valeur de succession ou de donation.

Chapitre IV Dispositions finales et transitoires

Art. 20 Disposition d'application

Le Conseil d'Etat édicte les dispositions nécessaires à l'application de la présente loi.

Art. 21 Clause abrogatoire

Sont abrogées :

- a) la loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 22 novembre 2018;
- b) la loi relative à la préparation de l'estimation des immeubles, du 14 mars 2014.

Art. 22 Entrée en vigueur

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

Art. 23 Modifications à d'autres lois

¹ La loi générale sur les contributions publiques, du 9 novembre 1887 (LCP – D 3 05), est modifiée comme suit :

Art. 76, al. 2 (nouvelle teneur)

² Cet impôt est perçu sur la valeur des immeubles, telle qu'elle résulte des évaluations faites conformément à la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (*à compléter*), sans défalcation d'aucune dette.

Art. 84, al. 1, lettre f (nouvelle teneur) et lettre g (abrogée)

1 L'impôt est perçu de l'aliénateur ou du bénéficiaire du gain sur le montant global du bénéfice ou du gain nets aux taux suivants :

f) 10% lorsqu'il l'a été pendant 10 ans et plus.

Art. 459, al. 3 à 5 (nouveaux)***Modification du ... (à compléter)***

³ Pour la première année civile qui suit l'entrée en vigueur de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (*à compléter*), le taux de l'impôt prévu à l'article 84, alinéa 1, lettre f, est le suivant :

- a) 10% lorsqu'il l'a été pendant 10 ans au moins, mais moins de 25 ans;
- b) 3% lorsqu'il l'a été pendant 25 ans et plus.

⁴ Pour la deuxième année civile qui suit l'entrée en vigueur de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (*à compléter*), le taux de l'impôt prévu à l'article 84, alinéa 1, lettre f, est le suivant :

- a) 10% lorsqu'il l'a été pendant 10 ans au moins, mais moins de 25 ans;
- b) 5% lorsqu'il l'a été pendant 25 ans et plus.

⁵ A partir de la troisième année civile qui suit l'entrée en vigueur de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (*à compléter*), le taux prévu à l'article 84, alinéa 1, lettre f, s'applique.

* * *

² La loi sur l'imposition des personnes physiques, du 27 septembre 2009 (LIPP – D 3 08), est modifiée comme suit :

Art. 24, al. 2 (nouvelle teneur)

² La valeur locative est déterminée en tenant compte des conditions locales. Le loyer théorique des villas et des appartements en propriété par étages occupés par leur propriétaire est fixé en fonction notamment de la surface habitable, du nombre de pièces, de l'aménagement, de la vétusté, de l'ancienneté, des nuisances éventuelles et de la situation du logement. Le loyer théorique est diminué de 4% par année d'occupation continue de l'immeuble par le même propriétaire ou usufruitier, jusqu'à concurrence de

40%. Le loyer théorique ne saurait excéder un taux d'effort de 20% des revenus bruts totaux. Ce taux d'effort est calculé sur les revenus bruts totaux, mais au minimum sur le montant de la première tranche exonérée d'impôt selon le barème inscrit à l'article 41, alinéa 1, pour les personnes seules, et sur le double de ce montant pour les contribuables visés à l'article 41, alinéas 2 et 3. La valeur locative limitée à ce taux d'effort n'est toutefois prise en compte qu'à la condition que les intérêts sur le financement de l'immeuble ne soient pas supérieurs à son montant.

Art. 50 Evaluation des immeubles (nouvelle teneur avec modification de la note)

Les immeubles sont évalués conformément à la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (*à compléter*).

Art. 51 à 54 (abrogés)

Art. 58, al. 3 (nouvelle teneur)

³ Pour les contribuables qui, indépendamment des biens soumis à l'impôt dans le canton, possèdent hors du canton des biens non soumis à l'impôt cantonal, le département répartit ces déductions selon le rapport existant entre la fortune nette soumise à l'impôt cantonal et la fortune nette totale. La fortune nette est calculée conformément aux articles 56 et 57.

Art. 59, al. 1, tableau (nouvelle teneur)

Tranches		Taux de la tranche	Impôt maximum de la tranche	Impôt total	Taux réel du maximum de la tranche
1 fr.	à 111 059 fr.	1,49‰	165,50 fr.	165,50 fr.	1,49‰
111 060 fr.	à 222 117 fr.	1,91‰	212,10 fr.	377,60 fr.	1,70‰
222 118 fr.	à 333 176 fr.	2,34‰	259,90 fr.	637,50 fr.	1,91‰
333 177 fr.	à 444 234 fr.	2,55‰	283,20 fr.	920,70 fr.	2,07‰
444 235 fr.	à 666 352 fr.	2,76‰	613,05 fr.	1 533,75 fr.	2,30‰
666 353 fr.	à 888 469 fr.	2,98‰	661,90 fr.	2 195,65 fr.	2,47‰
888 470 fr.	à 1 110 586 fr.	3,19‰	708,55 fr.	2 904,20 fr.	2,62‰
1 110 587 fr.	à 1 332 703 fr.	3,40‰	755,20 fr.	3 659,40 fr.	2,75‰
1 332 704 fr.	à 1 665 879 fr.	3,61‰	1 202,75 fr.	4 862,15 fr.	2,92‰
plus de 1 665 879		3,83‰			tendant vers 3,83‰

Art. 59, al. 2, tableau (nouvelle teneur)

Tranches		Taux de la tranche	Impôt maximum de la tranche	Impôt total	Taux réel du maximum de la tranche
1 fr.	à 111 059 fr.	0,0000‰	0,00 fr.	0,00 fr.	0,0000‰
111 060 fr.	à 222 117 fr.	0,0956‰	10,60 fr.	10,60 fr.	0,0477‰
222 118 fr.	à 333 176 fr.	0,1169‰	13,00 fr.	23,60 fr.	0,0708‰
333 177 fr.	à 444 234 fr.	0,2550‰	28,30 fr.	51,90 fr.	0,1168‰
444 235 fr.	à 666 352 fr.	0,2763‰	61,35 fr.	113,25 fr.	0,1700‰
666 353 fr.	à 888 469 fr.	0,4463‰	99,15 fr.	212,40 fr.	0,2391‰
888 470 fr.	à 1 110 586 fr.	0,4781‰	106,20 fr.	318,60 fr.	0,2869‰
1 110 587 fr.	à 1 332 703 fr.	0,6800‰	151,05 fr.	469,65 fr.	0,3524‰
1 332 704 fr.	à 1 665 879 fr.	0,7225‰	240,70 fr.	710,35 fr.	0,4264‰
1 665 880 fr.	à 3 331 758 fr.	0,9563‰	1 593,10 fr.	2 303,45 fr.	0,6914‰
plus de 3 331 758		1,1475‰			tendant vers 1,1475‰

Art. 72, al. 15 à 32 (nouveaux)***Modification du ... (à compléter) – Déduction sociale***

¹⁵ Le contribuable, propriétaire ou usufruitier d'une villa ou de parts de propriété par étages évaluées conformément aux sections 3 à 5 du chapitre I de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... *(à compléter)*, bénéficie d'une déduction sociale lorsque cette villa ou ces parts de propriété par étages lui servent de résidence principale à l'entrée en vigueur de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... *(à compléter)*.

¹⁶ La déduction sociale visée à l'alinéa 15 n'est pas autorisée dans le cadre de l'imposition d'après la dépense visée à l'article 14 de la présente loi.

¹⁷ Le droit à la déduction sociale visée à l'alinéa 15 s'éteint si le contribuable ne bénéficie pas d'un montant effectif de déduction sociale, calculé conformément à l'alinéa 25, pour la première période fiscale qui suit l'entrée en vigueur de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... *(à compléter)*.

¹⁸ Le contribuable visé à l'alinéa 15 bénéficie de la déduction sociale aussi longtemps que la villa ou les parts de propriété par étages continuent à lui servir de résidence principale depuis l'entrée en vigueur de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... *(à compléter)*.

¹⁹ Lorsque la propriété ou l'usufruit de la villa ou des parts de propriété par étages est transféré par succession (dévolution d'hérédité, partage successoral, legs) au conjoint survivant qui vivait en ménage commun avec le contribuable au moment du décès, la déduction sociale visée à l'alinéa 15 dont bénéficiait le contribuable décédé est reportée sur le conjoint survivant.

²⁰ Le conjoint survivant visé à l'alinéa 19 bénéficie de la déduction sociale aussi longtemps que la villa ou les parts de propriété par étages continuent à lui servir de résidence principale depuis le transfert.

²¹ Lorsque la propriété ou l'usufruit de la villa ou des parts de propriété par étages servant de résidence principale du couple est transféré entre époux en rapport avec le régime matrimonial ou en cas de dédommagement de contributions extraordinaires d'un époux à l'entretien de la famille (art. 165 du code civil) ou de prétentions découlant du droit du divorce, la déduction sociale visée à l'alinéa 15 dont bénéficiait l'un des époux est reportée sur l'autre époux.

²² L'époux visé à l'alinéa 21 bénéficie de la déduction sociale aussi longtemps que la villa ou des parts de propriété par étages continuent à lui servir de résidence principale depuis le transfert.

²³ Dans le cadre de l'application des alinéas 18, 20 et 22, la situation à la fin de la période fiscale ou de l'assujettissement est déterminante.

²⁴ La déduction sociale se calcule sur la différence entre, d'une part, la valeur imposable de la villa ou des parts de propriétés par étages visées à l'alinéa 1 au moment de l'entrée en vigueur de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (*à compléter*), et, d'autre part, cette valeur à la fin de la période fiscale ou de l'assujettissement.

²⁵ L'impôt sur la fortune calculé au taux forfaitaire de 0,9% sur la différence de valeur visée à l'alinéa 24 ne doit pas excéder un certain pourcentage du revenu brut pour le taux d'imposition. Un montant de déduction sociale sur la fortune est calculé en conséquence.

²⁶ Le pourcentage visé à l'alinéa 25 est le suivant :

- a) 1% jusqu'à 100 000 francs;
- b) 7% à partir de 350 000 francs;
- c) entre 100 000 francs et 350 000 francs, le pourcentage évolue de manière linéaire.

²⁷ Le Conseil d'Etat présente au Grand Conseil dans les 5 ans à compter de l'entrée en vigueur de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (*à compléter*), un rapport sur l'efficacité et les avantages attendus de la déduction sociale pour les contribuables visés aux alinéas 15, 19 et 21. Ce

rapport indique l'impact financier de cette déduction sociale sur les recettes fiscales.

²⁸ La déduction sociale est abrogée à l'expiration des 15 ans qui suivent l'entrée en vigueur de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (*à compléter*).

Modification du ... (à compléter) – Barèmes de l'impôt sur la fortune

²⁹ Pour la première période fiscale qui suit l'entrée en vigueur de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (*à compléter*), les barèmes de l'impôt sur la fortune prévus à l'article 59, alinéas 1 et 2, sont les suivants :

a) article 59, alinéa 1, tableau

Tranches	Taux de la tranche	Impôt maximum de la tranche	Impôt total	Taux réel du maximum de la tranche
1 fr. à 111 059 fr.	1,66‰	184,35 fr.	184,35 fr.	1,66‰
111 060 fr. à 222 117 fr.	2,14‰	237,65 fr.	422,00 fr.	1,90‰
222 118 fr. à 333 176 fr.	2,61‰	289,85 fr.	711,85 fr.	2,14‰
333 177 fr. à 444 234 fr.	2,85‰	316,50 fr.	1 028,35 fr.	2,31‰
444 235 fr. à 666 352 fr.	3,09‰	686,35 fr.	1 714,70 fr.	2,57‰
666 353 fr. à 888 469 fr.	3,33‰	739,65 fr.	2 454,35 fr.	2,76‰
888 470 fr. à 1 110 586 fr.	3,56‰	790,75 fr.	3 245,10 fr.	2,92‰
1 110 587 fr. à 1 332 703 fr.	3,80‰	844,05 fr.	4 089,15 fr.	3,07‰
1 332 704 fr. à 1 665 879 fr.	4,04‰	1'346,05 fr.	5 435,20 fr.	3,26‰
plus de 1 665 879	4,28‰			tendant vers 3,83‰

b) article 59, alinéa 2, tableau

Tranches	Taux de la tranche	Impôt maximum de la tranche	Impôt total	Taux réel du maximum de la tranche
1 fr. à 111 059 fr.	0,0000‰	0,00 fr.	0,00 fr.	0,0000‰
111 060 fr. à 222 117 fr.	0,1069‰	11,85 fr.	11,85 fr.	0,0534‰
222 118 fr. à 333 176 fr.	0,1306‰	14,50 fr.	26,35 fr.	0,0791‰
333 177 fr. à 444 234 fr.	0,2850‰	31,65 fr.	58,00 fr.	0,1306‰
444 235 fr. à 666 352 fr.	0,3088‰	68,60 fr.	126,60 fr.	0,1900‰
666 353 fr. à 888 469 fr.	0,4988‰	110,80 fr.	237,40 fr.	0,2672‰
888 470 fr. à 1 110 586 fr.	0,5344‰	118,70 fr.	356,10 fr.	0,3206‰

1 110 587 fr. à 1 332 703 fr.	0,7600‰	168,80 fr.	524,90 fr.	0,3939‰
1 332 704 fr. à 1 665 879 fr.	0,8075‰	269,05 fr.	793,95 fr.	0,4766‰
1 665 880 fr. à 3 331 758 fr.	1,0688‰	1 780,50 fr.	2 574,45 fr.	0,7727‰
plus de 3 331 758	1,2825‰			tendant vers 1,1475‰

³⁰ Pour la deuxième période fiscale qui suit l'entrée en vigueur de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (*à compléter*), les barèmes de l'impôt sur la fortune prévus à l'article 59, alinéas 1 et 2, sont les suivants :

a) article 59, alinéa 1, tableau

Tranches	Taux de la tranche	Impôt maximum de la tranche	Impôt total	Taux réel du maximum de la tranche
1 fr. à 111 059 fr.	1,58‰	175,45 fr.	175,45 fr.	1,58‰
111 060 fr. à 222 117 fr.	2,03‰	225,45 fr.	400,90 fr.	1,80‰
222 118 fr. à 333 176 fr.	2,48‰	275,45 fr.	676,35 fr.	2,03‰
333 177 fr. à 444 234 fr.	2,70‰	299,85 fr.	976,20 fr.	2,20‰
444 235 fr. à 666 352 fr.	2,93‰	650,80 fr.	1 627,00 fr.	2,44‰
666 353 fr. à 888 469 fr.	3,15‰	699,65 fr.	2 326,65 fr.	2,62‰
888 470 fr. à 1 110 586 fr.	3,38‰	750,75 fr.	3 077,40 fr.	2,77‰
1 110 587 fr. à 1 332 703 fr.	3,60‰	799,60 fr.	3 877,00 fr.	2,91‰
1 332 704 fr. à 1 665 879 fr.	3,83‰	1'276,05 fr.	5 153,05 fr.	3,09‰
plus de 1 665 879	4,05‰			tendant vers 3,83‰

b) article 59, alinéa 2, tableau

Tranches	Taux de la tranche	Impôt maximum de la tranche	Impôt total	Taux réel du maximum de la tranche
1 fr. à 111 059 fr.	0,0000‰	0,00 fr.	0,00 fr.	0,0000‰
111 060 fr. à 222 117 fr.	0,1013‰	11,25 fr.	11,25 fr.	0,0506‰
222 118 fr. à 333 176 fr.	0,1238‰	13,75 fr.	25,00 fr.	0,0750‰
333 177 fr. à 444 234 fr.	0,2700‰	30,00 fr.	55,00 fr.	0,1238‰
444 235 fr. à 666 352 fr.	0,2925‰	64,95 fr.	119,95 fr.	0,1800‰
666 353 fr. à 888 469 fr.	0,4725‰	104,95 fr.	224,90 fr.	0,2531‰
888 470 fr. à 1 110 586 fr.	0,5063‰	112,45 fr.	337,35 fr.	0,3038‰
1 110 587 fr. à 1 332 703 fr.	0,7200‰	159,90 fr.	497,25 fr.	0,3731‰

1 332 704 fr. à 1 665 879 fr.	0,7650‰	254,90 fr.	752,15 fr.	0,4515‰
1 665 880 fr. à 3 331 758 fr.	1,0125‰	1 686,70 fr.	2 438,85 fr.	0,7320‰
plus de 3 331 758	1,2150‰			tendant vers 1,1475‰

³¹ A partir de la troisième période fiscale qui suit l'entrée en vigueur de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (*à compléter*), les barèmes de l'impôt sur la fortune prévus à l'article 59, alinéas 1 et 2, s'appliquent.

Modification du ... (à compléter) – Indexation des barèmes de l'impôt sur la fortune

³² L'alinéa 4 s'applique à l'indexation des barèmes de l'impôt sur la fortune prévus aux alinéas 29 et 30 et à l'article 59, alinéas 1 et 2.

* * *

³ La loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 22 novembre 2018 (LEFI – D 3 10), est modifiée comme suit :

Art. 8 Dispositions transitoires – Modifications du ... (à compléter)
Commission d'experts pour les villas, parts de propriété par étages et terrains nus évalués d'une manière schématique

¹ Une commission d'experts nommés par le Conseil d'Etat participe à l'élaboration des formules d'évaluation visées à l'article 6 de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (*à compléter*). Elle est composée paritairement de représentants de l'administration cantonale et de représentants du secteur privé désignés en fonction de leurs compétences reconnues pour l'évaluation fiscale des immeubles.

² Les compétences de la commission d'experts sont les suivantes :

- a) fixer le prix cantonal moyen par m² du terrain visé à l'article 7, alinéa 1, lettre a, de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (*à compléter*);
- b) fixer un éventuel ajustement de la valeur fiscale du terrain visée à l'article 7, alinéa 3, de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (*à compléter*), en relation avec sa surface;
- c) fixer le prix cantonal moyen par m² des parts de propriété par étages visé à l'article 9, alinéa 1, lettre a, de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (*à compléter*);
- d) vérifier les formules par sondage sur la base des transactions communiquées par l'administration fiscale cantonale;

- e) décider, en application de l'article 10, alinéa 2, de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (*à compléter*), de mises à jour intermédiaires des cartes.

³ La commission d'experts adresse un rapport, le cas échéant, de majorité et de minorité, au Conseil d'Etat qui le rend public.

⁴ La commission d'experts est soumise à la loi sur les commissions officielles, du 18 septembre 2009.

Conseil d'Etat

⁵ Sur la base du rapport de la commission d'experts, le Conseil d'Etat fixe par voie réglementaire les données visées à l'alinéa 2, lettres a à c.

* * *

⁴ La loi de procédure fiscale, du 4 octobre 2001 (LPFisc – D 3 17), est modifiée comme suit :

Art. 1, lettre d et e (nouvelles)

La présente loi est applicable aux impôts régis par les lois suivantes et forme avec ces dernières la législation désignée ci-après législation fiscale :

- d) loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (*à compléter*);
- e) loi sur l'évaluation fiscale des immeubles agricoles et sylvicoles, du ... (*à compléter*).

Art. 25, al. 3 (abrogé)

Art. 30 (nouvelle teneur)

Déclaration d'impôt

¹ Dans sa déclaration d'impôt, le contribuable procède lui-même à l'évaluation des immeubles conformément à la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (*à compléter*). Pour les immeubles agricoles et les autres immeubles au sens, respectivement, de l'article 1, alinéa 1, et de l'article 14 de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (*à compléter*), le contribuable indique la dernière valeur fiscale connue.

Etat locatif annuel

² Tout propriétaire d'un immeuble locatif ou commercial au sens de l'article 2 de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (*à compléter*), doit joindre à sa déclaration d'impôt un état locatif annuel.

Acquisition d'un immeuble

³ Tout contribuable qui acquiert un immeuble est tenu d'indiquer le prix d'achat dans la déclaration d'impôt pour la période fiscale de l'acquisition.

Déclaration de nouvelles constructions

⁴ Tout propriétaire qui fait construire un bâtiment nouveau ou qui, par des travaux quelconques, augmente la valeur d'un bâtiment ou d'une propriété, est tenu de compléter le formulaire de déclaration de nouvelles constructions. Ce formulaire doit être joint à la déclaration d'impôt pour la période fiscale de l'achèvement des travaux.

Valeur d'assurance-incendie

⁵ Tout propriétaire de villa visé à l'article 8 de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (*à compléter*), qui conclut une assurance-incendie ou la modifie doit joindre à la déclaration d'impôt pour la période fiscale de la conclusion ou de la modification, une copie de la police d'assurance-incendie.

Questionnaire pour déterminer la valeur locative

⁶ Tout propriétaire qui se réserve l'usage d'immeubles ou de partie d'immeubles au sens de l'article 24, alinéa 1, lettre b, de la loi sur l'imposition des personnes physiques, du 27 septembre 2009, doit joindre à sa déclaration d'impôt le questionnaire pour déterminer la valeur locative.

* * *

⁵ La loi sur les prestations fédérales complémentaires à l'assurance-vieillesse et survivants et à l'assurance-invalidité, du 14 octobre 1965 (LPFC – J 4 20), est modifiée comme suit :

Art. 2, al. 3 (nouvelle teneur)

³ La fortune est évaluée selon les règles de la loi sur l'imposition des personnes physiques, du 27 septembre 2009, à l'exception des règles concernant les déductions sociales sur la fortune, prévues aux articles 58 et 72, alinéas 15 à 28, de ladite loi, qui ne sont pas applicables. Les règles d'évaluation prévues par la loi fédérale et ses dispositions d'exécution sont réservées.

* * *

⁶ La loi sur les prestations complémentaires cantonales, du 25 octobre 1968 (LPCC – J 4 25), est modifiée comme suit :

Art. 7, al. 2 (nouvelle teneur)

² La fortune est évaluée selon les règles de la loi sur l'imposition des personnes physiques, du 27 septembre 2009, à l'exception des règles concernant les déductions sociales sur la fortune, prévues aux articles 58 et 72, alinéas 15 à 28, de ladite loi, qui ne sont pas applicables. Les règles d'évaluation prévues par la loi fédérale et ses dispositions d'exécution sont réservées.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Michèle RIGHETTI

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les Députés,

1. Introduction

L'exposé des motifs général du train de lois décrit le système actuel, les buts poursuivis par la réforme, le résultat de la procédure de consultation ainsi que les impacts financiers de la réévaluation du parc immobilier.

2. Commentaire article par article

Chapitre I Immeubles sis dans le canton de Genève

Section 1 Immeubles agricoles

Art. 1 Évaluation

Reprise de l'article 50, lettre c, LIPP. Cet article n'apporte pas de changement par rapport à la disposition actuellement en vigueur concernant l'évaluation des immeubles agricoles. Il reprend le principe d'une imposition à la valeur de rendement, ancré à l'article 14, alinéa 2, LHID, tout en rappelant que l'imposition à la valeur de rendement s'applique également au logement nécessaire au propriétaire et à sa famille. Concernant la définition du logement nécessaire au propriétaire et à sa famille, il y a lieu de renvoyer au droit fédéral. Pour le surplus, l'évaluation s'effectue conformément au guide pour l'évaluation de la valeur de rendement agricole, établi par la Confédération.

Pour les raisons présentées dans l'exposé des motifs général (ch. 6.1), les évaluations actuelles des immeubles agricoles sont prorogées, les principes et la procédure en matière d'évaluation de ces immeubles étant fixés dans une loi distincte, la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles agricoles et sylvicoles (LEFIAS), qui entrera en vigueur simultanément à la présente loi (ci-après : nLEFI).

Section 2 Immeubles locatifs ou commerciaux

Art. 2 Définition

Cette disposition a pour but de fixer dans la loi la définition de l'immeuble locatif ou commercial, qui ressortait jusqu'ici de la jurisprudence et de la pratique administrative.

Art. 3 *Evaluation*

Reprise de l'article 50, lettre a, LIPP. Cette disposition reprend le droit actuellement en vigueur pour l'évaluation des immeubles locatifs à l'article 50, lettre a, LIPP. La capitalisation de l'état locatif a été validée à plusieurs reprises par le Tribunal fédéral qui a considéré que le principe de capitalisation de l'état locatif renvoyait à la valeur de rendement, tandis que la prise en considération, pour déterminer le taux de capitalisation applicable, des transactions constatées sur le marché où l'âge des logements se référerait à des critères relevant plus particulièrement de la valeur vénale⁷¹. Alors même que le principe de la détermination de la valeur vénale sur la base du taux de capitalisation est schématique, il reste admissible, du moment que plusieurs taux existent, afin de tenir compte des spécificités des immeubles⁷².

En cas d'utilisation mixte d'un immeuble, un seul taux de capitalisation est appliqué en vertu du principe de prépondérance⁷³.

Art. 4 *Commission d'experts pour les immeubles locatifs ou commerciaux*

Reformulation de l'article 50, lettre a, LIPP. Cette disposition précise le moment de la fixation des taux de capitalisation et la situation juridique lorsque les taux de capitalisation n'ont pas encore été fixés.

Section 3 *Villas, parts de PPE et terrains nus évalués d'une manière schématique*

Art. 5 *Définition*

La définition de ces objets repose uniquement sur le fait qu'ils figurent dans le périmètre de l'évaluation schématique et qu'ils ne sont ni des immeubles agricoles, ni des immeubles locatifs ou commerciaux. Quant au périmètre de l'évaluation schématique, il est publié au travers de cartes conformément à l'article 10 de la présente nLEFI.

Art. 6 *Formule d'évaluation*

Alinéa 1

Des formules d'évaluation visent à évaluer les objets à leur valeur vénale.

Alinéa 2

Cette disposition indique comment les formules d'évaluation doivent être choisies. Elles doivent tenir compte de manière appropriée des particularités spécifiques afférentes à la qualité du bien-fonds, lesquelles influenceraient de

⁷¹ ATF 134 II 207.

⁷² Arrêt du Tribunal fédéral du 23 avril 2009 (2C_820/2008), consid. 5 et 6.

⁷³ ATA/477/2008, consid. 6d.

manière sensible le prix de vente en cas d'aliénation. De manière générale, ces formules sont choisies afin que les évaluations se situant dans la partie supérieure de la fourchette de prix ne dépassent pas la valeur du marché.

Alinéa 3

Cette disposition renvoie à l'article 13 nLEFI qui indique comment l'évaluation schématique peut être contestée dans un cas particulier.

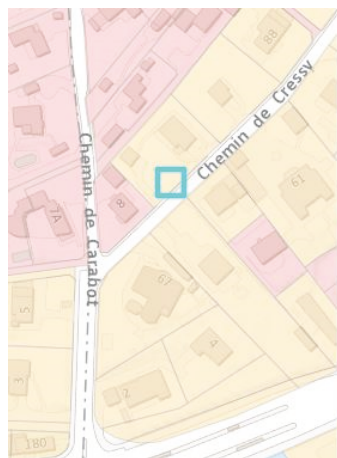
Alinéas 4 à 6

Ces alinéas renvoient aux articles qui détaillent la méthode d'évaluation pour les différentes parties qui peuvent constituer un immeuble (terrain, construction et PPE).

Art. 7 Valeur du terrain

Chaque terrain dans le périmètre de l'évaluation schématique est classifié avec un prix au m².

Exemple :



Informations générales sur la parcelle

eGRIS	CH696582926318
Commune	Confignon
Zone(s) d'affectation	5
Nom zone(s) d'affectation	Zone 5
Microsituation W&P	3
Surface parcelle (m2)	1'186
PPE présente sur parcelle	Non

Valeur fiscale du terrain

Valeur du terrain (Frs) 1'684'120

Valeur fiscale de la PPE (selon surface habitable)

Valeur PPE (Frs/m2) 9'890

Valeur garage pour : Confignon

Valeur par place (Frs) 50'000

La valeur fiscale du terrain correspondant à une parcelle de 1 186 m², située sur la commune de Confignon (classe de situation 3), correspond à 1 684 120 francs.

Cette disposition prévoit à son alinéa 4 une dérogation pour les terrains sis en zone de développement ou en zone réservée conformément à la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987. Pour ce type de biens, la valeur fiscale correspond au prix fixé par l'Etat selon la pratique de l'office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF).

Art. 8 Valeur de la construction

La valeur de la construction repose sur la valeur incendie du bâtiment à la fin de la période fiscale ou de l'assujettissement. En présence d'une valeur d'assurance-incendie historique, une indexation de cette valeur en fonction de l'indice des prix à la construction sera effectuée afin d'obtenir une valeur de construction actuelle.

Il est tenu compte d'une dépréciation due à l'âge du bâtiment, qui est calculée depuis l'année de la construction, étant précisé qu'en cas de rénovation totale ultérieure, cette dépréciation est calculée depuis le moment de la rénovation.

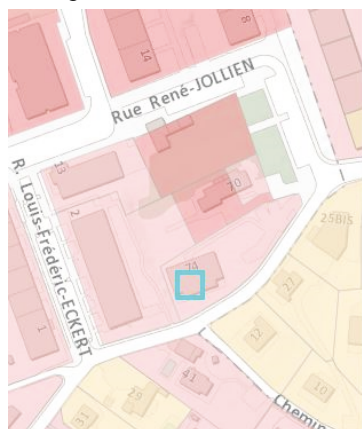
En règle générale, il sera tenu compte d'une dépréciation due à l'âge du bâtiment de 1% par année depuis l'année de la construction jusqu'à concurrence de 30%.

En l'absence de valeur d'assurance-incendie, le département fixe la valeur de la construction conformément à l'article 15, alinéa 2, nLEFI.

Art. 9 Valeur des parts de PPE

Les valeurs fiscales des parts de PPE sont fixées par le département pour chaque commune et classe de situation dans des cartes. Ici il n'y a pas de fixation séparée de la valeur du terrain et de la valeur de la construction.

Exemple :



Informations générales sur la parcelle	
eGRIS	CH376397446552
Commune	Confignon
Zone(s) d'affectation	D4B
Nom zone(s) d'affectation	Zone de développement 4B
Microsituation W&P	4
Surface parcelle (m2)	1'647
PPE présente sur parcelle	Oui
Valeur fiscale du terrain	
Valeur du terrain (Frs)	2'519'910
Valeur fiscale de la PPE (selon surface habitable)	
Valeur PPE (Frs/m2)	10'610
Valeur garage pour : Confignon	
Valeur par place (Frs)	50'000

La valeur fiscale d'un appartement en parts de PPE d'une surface habitable de 200 m² situé sur la commune de Confignon (classe de situation 4) correspond à 2 122 000 francs.

La valeur de la construction n'étant pas isolée, la méthode d'évaluation des parts de PPE ne contient pas de facteur d'ajustement pour tenir compte de la dépréciation due à l'âge du bâtiment comme à l'article 8 nLEFI. Alors que la valeur d'incendie correspond à une valeur de construction à neuf qu'il convient d'ajuster pour tenir compte de l'âge du bâtiment, le prix cantonal moyen par m² déterminé pour les parts de PPE procède déjà de la vente de constructions neuves et de constructions anciennes indistinctement.

Cette disposition prévoit aussi à son alinéa 4 une dérogation pour les parts de PPE soumises au contrôle de l'Etat en vertu de l'article 5, alinéa 3, de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957. Pour ce type de biens, la valeur fiscale correspond au prix fixé par l'Etat selon la pratique de l'OCLPF.

Art. 10 Publication

Alinéa 1

Le contribuable doit être capable de remplir lui-même sa déclaration d'impôt de la façon la plus simple possible. Pour cette raison, les paramètres de l'évaluation schématique sont publiés sous forme de cartes établies en vertu de la loi relative au système d'information du territoire à Genève, du 17 mars 2000.

La publication, d'une part, constitue une décision générale dans la mesure où elle s'adresse à un cercle relativement indéterminé de personnes et, d'autre part, règle un cas concret⁷⁴. En vue de lever toute incertitude sur un éventuel contrôle par le pouvoir judiciaire de cette décision générale, cette disposition indique que la publication n'est pas sujette à recours. Concrètement, nul ne peut demander une modification du périmètre de l'évaluation schématique ou une modification du prix par m² d'une classe de situation. Ce n'est qu'au cours de la procédure de taxation proprement dite, dans un cas individuel et concret, que le contribuable peut contester la valeur de l'immeuble, que cette valeur résulte de l'évaluation schématique ou non.

Pour le surplus, afin de faciliter la compréhension du système par le contribuable, l'administration fiscale cantonale pourra également publier un complément au guide fiscal qui existe actuellement, qui décrira le fonctionnement de la méthode d'évaluation en contenant tous les éléments utiles pour l'évaluation mentionnés dans la loi et le règlement et en les complétant sur des points de détail.

Alinéa 2

⁷⁴ Sur la notion de décision générale, voir le considérant 5.3.1 de l'arrêt du Tribunal fédéral du 15 mai 2020 (8C_31/2019).

En principe, l'administration fiscale cantonale met à jour les cartes tous les 4 ans. La commission d'experts visés à l'article 11 nLEFI peut décider de mises à jour intermédiaires des cartes. Ainsi, cette commission d'experts peut charger l'administration fiscale cantonale de procéder à une mise à jour intermédiaire si elle estime que cela est nécessaire, par exemple, en cas de forte baisse des valeurs du marché d'une année à l'autre.

Alinéa 3

En présence d'une mise à jour des cartes tous les 4 ans, l'alinéa 3 vise le cas où la taxation après 5 ans (période fiscale N+5) devrait être effectuée sans délai (par exemple en cas de départ à l'étranger du contribuable) alors que la mise à jour des cartes n'aurait pas encore été effectuée. Il est prévu dans ce cas que la taxation sera effectuée à partir des dernières cartes publiées valables pour les 4 années précédentes (périodes fiscales N+1 à N+4).

L'alinéa 3 s'applique également en présence d'une mise à jour intermédiaire des cartes décidée par la commission d'experts. Par exemple, si la commission d'experts décide une mise à jour intermédiaire des cartes 2 années consécutives (périodes fiscales N et N+1), dans le cas où la taxation de la période fiscale N+1 devait être effectuée sans délai alors que la mise à jour des cartes n'aurait pas encore été effectuée, il est prévu que la taxation sera effectuée à partir des cartes de la période fiscale N.

Art. 11 Commission d'experts pour les villas, parts de PPE et terrains nus évalués d'une manière schématique

Alinéa 1

Les différents intervenants sont :

- la société Wuest Partner qui élabore les cartes pour chacune des 5 classes de situation des 45 communes du canton;
- l'administration fiscale cantonale qui recense les transactions et les transmet à la commission d'experts;
- la commission d'experts qui, sur la base de l'analyse des transactions, fixe certains paramètres pour s'approcher de l'objectif fixé dans la loi de sorte que les évaluations se situant dans la partie supérieure de la fourchette de prix ne dépassent pas la valeur du marché. Cette commission fixe ainsi le prix cantonal moyen par m² du terrain pour les villas et le prix cantonal moyen par m² pour les PPE. En outre, pour la valeur du terrain d'une villa, obtenue dans un cas particulier, elle peut fixer un éventuel ajustement de cette valeur en relation avec sa surface. On constate, par exemple, que le prix par m² d'un bien-fonds de moins de 400 m² est en général plus élevé que pour un bien-fonds de plus grande surface. Au-delà de 2 000 m², le

prix par m² peut être moins élevé que pour un bien-fonds d'une moins grande surface. Lorsqu'un contribuable possède plusieurs biens-fonds adjacents, cette commission précisera si ces bien-fonds sont estimés, ou non, comme un tout pour fixer un éventuel ajustement de la valeur de l'ensemble en relation avec sa surface.

Comme l'indique la note de l'article, cette commission d'experts est une commission d'experts distincte de celle visée à l'article 4 nLEFI qui fixe les taux de capitalisation. Elle est composée paritairement de représentants de l'administration cantonale et de représentants du secteur privé. Pour le secteur public, les membres de la commission peuvent être principalement issus du personnel de l'administration fiscale cantonale mais aussi d'autres services de l'Etat. Pour le secteur privé, les membres de la commission peuvent être issus d'horizons divers. En tous les cas, les membres de la commission doivent posséder des compétences reconnues pour l'évaluation fiscale des immeubles, comme, par exemple, être titulaire d'un brevet fédéral d'expert en estimations immobilières.

Alinéa 2

Cet alinéa fixe les compétences de la commission d'experts qui sont énumérées de manière limitative afin de garantir la stabilité du système. Si la commission d'experts estime que des ajustements sont nécessaires en dehors des compétences énumérées dans cet alinéa, elle peut en faire état dans son rapport au Conseil d'Etat qui prendra les mesures qu'il jugera adéquates.

Alinéa 3

La commission d'experts adresse un rapport au Conseil d'Etat qui le rend public. Ce rapport doit être adressé au Conseil d'Etat en cours d'année afin qu'il puisse être utilisé pour la mise à jour des cartes visées à l'article 10, alinéa 2, nLEFI. C'est pour cette raison qu'il se distingue du rapport annuel d'activité prévu par l'article 14, alinéa 2, de la loi sur les commissions officielles, du 18 septembre 2009 (LCOF; rs/GE A 2 20) qui est soumis à d'autres échéances.

Par ailleurs, cet alinéa précise que dans l'éventualité où les membres de la commission auraient des positions divergentes, ce rapport se subdivisera en un rapport de majorité et de minorité et le Conseil d'Etat procédera à un arbitrage.

Alinéa 4

La commission d'experts est soumise à la LCOF. En application de l'article 14, alinéa 2, de la LCOF, elle remet chaque année avant le 31 juillet un rapport annuel d'activité au Conseil d'Etat, qui le rend public. Compte tenu du fait que l'alinéa 3 nLEFI prévoit que la commission d'experts établit un rapport qui se distingue de celui prévu par l'article 14, alinéa 2, de la LCOF en raison des échéances fixées dans cette dernière disposition, le rapport prévu à l'article 14, alinéa 2, de la LCOF pourra être très sommaire et renvoyer au rapport de l'alinéa 3.

Art. 12 Conseil d'Etat

Le Conseil est en charge de fixer, par voie réglementaire, les données visées à l'article 11, alinéa 2, lettres a à c, nLEFI sur la base du rapport de la commission d'experts. Il se détermine, le cas échéant, sur les positions de majorité et de minorité de la commission d'experts.

Art. 13 Présomption de valeur vénale

L'évaluation schématique est présumée correspondre à la valeur du marché. Le contribuable comme le département peuvent apporter la preuve que la valeur de l'immeuble résultant de l'évaluation schématique ne correspond pas à la valeur du marché. La fixation de la valeur de l'immeuble intervient au cours de la procédure de taxation au sens large. Il n'y a pas de procédure ni d'autorité spéciale pour fixer la valeur de l'immeuble.

Cette présomption peut notamment être renversée en présence de biens atypiques, par exemple, pour certaines demeures historiques⁷⁵ et pour certains immeubles vendus avec un droit de réméré⁷⁶.

En matière fiscale, les règles générales du fardeau de la preuve ancrées à l'article 8 du code civil (CC), destinées à déterminer qui doit supporter les conséquences de l'échec de la preuve ou de l'absence de preuve d'un fait, ont pour effet que l'autorité fiscale doit établir les faits qui justifient l'assujettissement et qui augmentent la taxation, tandis que le contribuable doit prouver les faits qui diminuent la dette ou la suppriment. Ainsi, si les preuves recueillies par l'autorité fiscale apportent suffisamment d'indices révélant l'existence d'éléments imposables, il appartient au contribuable d'établir l'exactitude de ses allégations et de supporter le fardeau de la preuve du fait qui justifie son exonération⁷⁷.

⁷⁵ L'association « Domus Antiqua Helvetica » représente pour partie ces propriétaires.

⁷⁶ L'association « Coin de Terre » représente pour partie ces propriétaires.

⁷⁷ ATF 2C_32/2020, du 8 juin 2020, consid. 3.5. et les références citées.

Plus concrètement, dans le cas où un contribuable apporte la preuve que la valeur « réelle » de son immeuble est inférieure à celle présumée et obtenue avec la méthode schématique décrite dans le présent projet, par exemple en justifiant d'une vente effective du bien en question entre tiers indépendants (dealing at arm's length) pour un prix de 1 500 000 francs alors que la valeur serait évaluée à 2 millions de francs avec la méthode schématique, le département acceptera de prendre en compte la valeur objective démontrée par le contribuable en lieu et place de la valeur obtenue avec l'évaluation schématique.

En vertu du principe de périodicité de l'impôt, l'autorité fiscale est en droit de revoir pour chaque période fiscale l'ensemble des éléments imposables, sans être formellement liée par les éléments fixés au cours des périodes fiscales précédentes. Cela étant précisé, en pratique et en l'absence de changement important (par exemple une nouvelle construction) intervenu dans la nature de l'immeuble, le contribuable pourra reporter à nouveau la valeur précitée dans sa déclaration fiscale de la période fiscale suivante et l'administration fiscale cantonale continuera en principe, sous réserve d'un cas particulier ou d'éléments nouveaux, de prendre en considération cette valeur pour la taxation de cette période fiscale. L'administration fiscale cantonale conserve cependant la possibilité de réexaminer en tout temps et de cas en cas la situation particulière de chaque immeuble. Le fait qu'elle ait accepté au cours d'une période fiscale antérieure la valeur fiscale proposée par le contribuable ne la lie donc pas pour les périodes fiscales ultérieures.

Section 4 Autres immeubles

Art. 14 Définition

La définition de ces objets repose uniquement sur le fait qu'ils ne figurent pas dans le périmètre de l'évaluation schématique valable pour les villas et les PPE, qu'ils ne sont ni des immeubles affectés à l'agriculture ou à la sylviculture, ni des immeubles locatifs ou commerciaux.

Art. 15 Evaluation

Reprise des critères d'évaluation de l'article 50, lettre e, LIPP.

Art. 16 Présomption de valeur vénale

La valeur fixée par le département est présumée correspondre à la valeur du marché. Le contribuable peut apporter la preuve que la valeur de l'immeuble fixée par le département ne correspond pas à la valeur du marché. La fixation de la valeur de l'immeuble intervient au cours de la procédure de taxation au sens large. Il n'y a pas de procédure ni d'autorité spéciale pour fixer la valeur de l'immeuble.

Le mécanisme de la présomption pour les « villas et PPE » (section 3) décrit ci-dessus dans le commentaire de l'article 13 nLEFI vaut également pour les « autres immeubles » (section 4) de l'article 16 nLEFI, à la différence que, la valeur fiscale étant dans ce cas déterminée par l'administration fiscale cantonale (selon les critères définis à l'article 15, al. 2 nLEFI), c'est ici uniquement le contribuable qui pourra contester cette valeur. S'il apporte la preuve que la valeur fixée par l'administration fiscale cantonale ne correspond pas à la valeur du marché, l'administration fiscale cantonale prendra en compte pour la taxation la valeur démontrée par le contribuable. L'administration fiscale cantonale n'est toutefois pas formellement liée par cette valeur pour les périodes fiscales ultérieures et elle conserve la possibilité de fixer une autre valeur pour les périodes fiscales futures si un changement objectif des circonstances le justifie. Dans cette hypothèse, le contribuable aura de son côté la possibilité de contester la nouvelle valeur fixée par l'administration fiscale cantonale.

Section 5 Droits de superficie

Art. 17 Evaluation des constructions et du fonds grevé

Le droit de superficie, intitulé droit distinct et permanent (DDP), est une servitude en vertu de laquelle le propriétaire d'un terrain octroie à un tiers le droit de construire, de détenir et d'entretenir des constructions sur le terrain grevé. Il permet de dissocier la propriété du terrain de la propriété des constructions qui s'y trouvent.

Le droit de superficie est généralement accordé moyennant une contre-prestation. Celle-ci peut consister en un versement unique ou, ce qui est plus fréquent, dans le service d'une rente périodique.

La LIPP actuelle ne réglemente pas le droit de superficie. Afin d'assurer une meilleure sécurité juridique, la nLEFI consacre une section au droit de superficie. En comparaison intercantonale, seul le canton de Berne réglemente dans la loi fiscale le droit de superficie⁷⁸ qui ne peut pas servir de

⁷⁸ Etude comparative effectuée en février 2020. Les cantons sont énumérés ci-après avec la référence au numéro du recueil systématique (état de la législation au 01.01.2020 sauf mention contraire) : Argovie 651.100; Appenzell Rhodes-Intérieures 640.000 (23.10.2017); Appenzell Rhodes-Extérieures 621.11; Berne 661.11 (01.01.2018); Bâle-Campagne 331; Bâle-Ville 640.100; Fribourg 631.1; Glaris VI C/1/1; Grisons 720.000; Jura 641.11; Lucerne 620; Neuchâtel 631.0; Nidwald 521.1; Obwald 641.4; Saint Gall 811.1; Schaffhouse 641.100; Soleure 614.11; Schwytz 172.200; Thurgovie 640.1; Tessin 640.100; Uri 3.2211; Vaud 642.11; Valais 642.1 (15.04.2019); Zoug 632.1; Zurich 631.1.

point de comparaison car le système d'évaluation des immeubles du canton de Berne n'est pas comparable à celui proposé dans la nLEFI.

Alinéa 1

Cet alinéa prévoit que les constructions et le fonds grevé sont considérés comme un seul immeuble pour déterminer les sections 1 à 4 du présent chapitre qui s'appliquent à l'évaluation.

A défaut d'une telle disposition, il y aurait une insécurité juridique sur les sections 1 à 4 du chapitre I de la nLEFI applicables. Ceci serait le cas, par exemple, pour des parts de PPE constituées sur un droit de superficie qui figureraient dans le périmètre de l'évaluation schématique. Ces parts de PPE pourraient être considérées comme relevant de la section 3 qui concerne les villas, parts de PPE et terrains nus évalués d'une manière schématique ou comme relevant de la section 4 qui concerne les autres immeubles, à savoir ceux qui ne sont pas des immeubles agricoles, qui ne sont pas des immeubles locatifs ou commerciaux, ou des immeubles évalués de façon schématique. Par le biais de cet alinéa, les constructions et le fonds grevé sont considérés comme un seul immeuble ce qui donne, dans l'exemple des parts de PPE constituées sur un droit de superficie, qu'elles doivent être traitées comme des parts de PPE ordinaires relevant de la section 3 précitée.

Alinéa 2

Cet alinéa prévoit que la somme des valeurs des constructions et du fonds grevé doit correspondre à l'évaluation de l'ensemble considéré comme un seul immeuble.

En effet, selon une doctrine de référence des plus récentes^{79 80}, l'évaluation de la valeur de la construction et la valeur du fonds grevé est une affaire simple, car toutes les évaluations se fondent selon la même systématique. La valeur vénale de la construction comme celle du fonds grevé incluent toujours trois composantes de valeur, à savoir i) la quote-part de la valeur vénale de l'immeuble (fonds grevé et construction), ii) la valeur actuelle de la rente du droit de superficie et iii) et la valeur actuelle de l'indemnité équitable pour le retour des constructions.

Alinéa 3

⁷⁹ Francesco Canonica, Die Bewertung von Baurecht, Nutzniessung und Wohnrecht, 2016, p. 109.

⁸⁰ Une autre référence : Union suisse des experts cantonaux en matière d'évaluation des immeubles, Le manuel suisse de l'estimateur, 4^e éd. 2012, p. 187, indique que la somme du terrain grevé par un droit de superficie et de la construction ne peut pas être supérieure à la valeur marchande du même bien-fonds sans constitution d'un droit de superficie.

Cet alinéa prévoit que l'administration fiscale cantonale est autorisée à communiquer aux contribuables concernés, à savoir le propriétaire des constructions et le propriétaire du fonds grevé, les renseignements nécessaires pour qu'ils puissent vérifier que la valeur des constructions et du fond grevé correspondent bien à l'évaluation de l'ensemble considéré comme un seul immeuble et appartenant à un seul contribuable.

Chapitre II Immeubles sis dans un autre canton

Art. 18 Evaluation

Le département se fonde sur la valeur fiscale des autorités fiscales du canton de situation de l'immeuble. La répartition intercantonale est effectuée conformément aux normes du droit fiscal intercantonal.

Correspond à la pratique actuelle du département.

Chapitre III Immeubles sis à l'étranger

Art. 19 Evaluation

Alinéa 1

En principe, pour les immeubles à l'étranger, l'administration fiscale cantonale se fonde sur la valeur fiscale fixée par les autorités fiscales du pays de situation convertie ensuite en francs suisses selon le taux de change applicable à l'impôt sur la fortune pour l'année fiscale concernée.

Alinéa 2

Si aucune valeur fiscale fixée par les autorités fiscales du pays de situation n'est disponible (par exemple parce que ce dernier ne connaît pas l'impôt sur la fortune), l'administration fiscale cantonale fixe cette valeur sur la base du prix d'achat historique du bien immobilier en question, respectivement à sa valeur d'attribution en cas de succession ou de donation exprimée dans la monnaie étrangère correspondante et convertie ensuite en francs suisses selon le taux de change applicable à l'impôt sur la fortune pour l'année fiscale concernée.

Chapitre IV Dispositions finales et transitoires

Art. 20 Disposition d'application

Le Conseil d'Etat édicte les dispositions nécessaires à l'application de la présente loi.

Par exemple :

- il fixe les taux de capitalisation visés à l'article 3 nLEFI;
- il détermine la composition de la commission d'experts visée à l'article 4 nLEFI;
- il détermine la composition de la commission d'experts visée à l'article 11 nLEFI.

Art. 21 *Clause abrogatoire*

En raison de la nouvelle loi révisant complètement l'évaluation des immeubles, les lois qui s'appliquaient sous l'ancien droit sont abrogées.

Art. 22 *Entrée en vigueur*

Cette disposition prévoit que le Conseil d'Etat fixe l'entrée en vigueur de la loi. Dans le cadre des compétences qui lui sont accordées, le Conseil d'Etat fera en sorte que l'entrée en vigueur soit fixée le 1^{er} janvier d'une année civile donnée. Toutefois, les articles 11 et 12 nLEFI concernent les autorités compétentes qui participent à l'élaboration des cartes destinées à être publiées et doivent entrer en vigueur préalablement afin que les cartes soient prêtes à être publiées le 1^{er} janvier d'une année civile donnée. A cette fin, ils sont également incorporés en tant que disposition transitoire à l'article 8 de la loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 22 novembre 2018 et cette disposition transitoire entrera en vigueur préalablement à la nLEFI.

Pour le surplus, il est habituel de fixer l'entrée en vigueur d'une loi portant sur les impôts directs le 1^{er} janvier d'une année civile donnée, ce qui fait coïncider l'entrée en vigueur de la loi avec le début de la période fiscale pour laquelle elle s'applique⁸¹.

⁸¹ Pour les personnes physiques, l'article 61, alinéa 1, LIPP prévoit que les impôts sur le revenu et la fortune des personnes physiques sont fixés et prélevés pour chaque période fiscale; l'article 61, alinéa 2, LIPP prévoit que la période fiscale correspond à l'année civile. Pour l'impôt sur le capital des personnes morales autres que les sociétés de capitaux et les sociétés coopératives, l'article 32, alinéa 1, LIPM renvoie aux dispositions applicables pour les personnes physiques. Quant à l'impôt immobilier complémentaire, l'article 76, alinéa 6, LCP prévoit qu'il est calculé au 31 décembre de la période fiscale.

Art. 23 ***Modifications à d'autres lois******Loi générale sur les contributions publiques, du 9 novembre 1887 (LCP – D 3 05)******Art. 76, al. 2 (nouvelle teneur)***

Mise à jour du renvoi.

Art. 84, al. 1, lettre f (nouvelle teneur) et lettre g (abrogée)

Dans le cadre de l'IBGI, en vertu de l'article 84, alinéa 1, lettre g, LCP (ancien droit) lorsque l'aliénateur ou le bénéficiaire du gain a été propriétaire pendant 25 ans et plus, le taux de l'impôt est fixé à 0%. La modification de l'article 84, alinéa 1, lettre f, et l'abrogation de la lettre g, LCP permettent de percevoir cet impôt au taux de 10%.

Art. 459, al. 3 à 5 (nouveaux)***Modification du ... (à compléter)***

Le taux de l'IBGI prévu à l'article 84, alinéa 1, lettre g, LCP (ancien droit) est revu à la hausse : lorsque l'aliénateur ou le bénéficiaire du gain a été propriétaire pendant 25 ans et plus, ce taux passe de 0% à 10%. L'article 459, alinéas 3 à 6, répartit cette augmentation sur les trois années civiles qui suivent l'entrée en vigueur de la nLEFI.

Alinéa 3

Pour la première année civile qui suit l'entrée en vigueur de la nLEFI, le taux passe de 0% (ancien droit) à 3%.

Alinéa 4

Pour la deuxième année civile qui suit l'entrée en vigueur de la nLEFI, le taux passe de 0% (ancien droit) à 5%.

Alinéa 5

A partir de la troisième année civile qui suit l'entrée en vigueur de la nLEFI, l'article 84, alinéa 1, lettre g, LCP (nouveau droit), prévoyant un taux de 10% (au lieu de 0% sous l'ancien droit), s'applique.

Loi sur l'imposition des personnes physiques, du 27 septembre 2009 (LIPP – D 3 08)***Art. 24, al. 2 (nouvelle teneur)***

Pour les villas et les PPE, le système actuel prévoit une particularité pour le calcul de la valeur locative. Le loyer théorique est pondéré par la durée d'occupation continue de l'immeuble conformément au barème applicable en matière d'évaluation des immeubles situés dans le canton. Plus précisément,

cette pondération s'effectue selon le modèle de l'article 50, lettre e, LIPP, qui prévoit que l'évaluation des villas et des PPE est diminuée de 4% par année d'occupation continue par le même propriétaire ou usufruitier, jusqu'à concurrence de 40%. De cette façon-là, le loyer théorique est diminué de 4% par année d'occupation continue par le même propriétaire ou usufruitier, jusqu'à concurrence de 40%.

L'origine de cette pondération de la valeur locative remonte à la dernière évaluation générale par des commissions d'experts, pour l'impôt sur la fortune des immeubles autres que locatifs, qui s'est terminée en 1964. Par rapport à la précédente évaluation de 1951, les nouvelles évaluations fiscales des immeubles et plus particulièrement des villas comportaient des majorations allant jusqu'à 1 000% et 1 500%. Ces majorations ont provoqué une indignation et une inquiétude générale chez les petits propriétaires de villas, ainsi que chez tous les partisans ou défenseurs de la propriété foncière⁸². Dans ce cadre, la valeur locative fixée par les experts a été jugée beaucoup trop élevée, souvent incompatible avec les ressources du propriétaire⁸³.

Pour cette raison un projet de loi prévoyait de fixer la valeur locative à 3% de la valeur de taxation des bâtiments⁸⁴. Un autre projet de loi prévoyait d'introduire un abattement, de 4% par année d'occupation continue par le même propriétaire ou usufruitier jusqu'à concurrence de 40%, dans le but de favoriser le logement familial en admettant une importante diminution de la valeur fiscale des immeubles lorsqu'ils sont occupés d'une manière continue par le même propriétaire ou sa famille depuis plusieurs années⁸⁵. Dans ce cadre, le taux de 3% pour le calcul de la valeur locative devait être appliqué sur la valeur d'évaluation réduite en fonction du nombre d'années d'occupation⁸⁶. Ces deux projets de loi ont été adoptés par le Grand Conseil⁸⁷.

Ainsi, dès le 1^{er} janvier 1965, cette valeur locative au taux de 3% et sa réduction en fonction du nombre d'années d'occupation figuraient aux articles 18, lettre b, et 48, lettre c, de la LCP^{88 89}.

⁸² Cf. MGC 1963 1 789 ss (projet de loi 2577), 790 et 791.

⁸³ Ibidem.

⁸⁴ Idem, p. 794.

⁸⁵ Cf. MGC 1963 3 2631 (projet de loi 2671); MGC 1964 1 763 ss (débat parlementaires), 764.

⁸⁶ Ibidem.

⁸⁷ Idem, p. 787 ss.

⁸⁸ Cf. MGC 1964 1 763 ss (débat parlementaires), 788 et 790.

⁸⁹ Loi générale sur les contributions publiques, du 9 novembre 1887 (LCP; rs/GE D 3 05).

Dès le 1^{er} janvier 2001, en raison de l'harmonisation fiscale prévue par la LIFD et la LHID, la valeur locative était fixée par l'article 7, alinéa 2, LIPP-IV⁹⁰, non plus au taux de 3%, mais en tenant compte des conditions locales. Sa réduction en fonction du nombre d'années d'occupation a été maintenue à l'article 7, lettre e, LIPP-III⁹¹. Dès le 1^{er} janvier 2010, la valeur locative figure à l'article 24, alinéa 2, LIPP; sa réduction en fonction du nombre d'années d'occupation figure à l'article 50, lettre e, LIPP.

Dans le cadre du présent projet de loi, l'article 24, alinéa 2, LIPP est reformulé. Dans sa nouvelle teneur, il intègre la réduction en fonction du nombre d'années d'occupation qui figurait jusqu'à maintenant à l'article 50, lettre e, LIPP.

Art. 50 à 54 (nouvelle teneur et abrogation)

Du fait de l'abrogation des dispositions concernant l'évaluation des immeubles dans la LIPP, il sied de renvoyer à la nLEFI.

Art. 58, al. 3 (nouvelle teneur)

Mise à jour conformément aux normes du droit fiscal intercantonal.

Art. 59

Alinéa 1, tableau

Le barème de l'impôt sur la fortune prévu à l'article 59, alinéa 1, LIPP (droit actuel) est revu avec une baisse linéaire de 15%. Plus précisément, les tranches de ce barème sont reprises telles quelles, alors que le taux d'imposition de la tranche a été réduit linéairement de 15%. L'impôt maximum de la tranche et l'impôt total de ce barème sont adaptés en conséquence. L'indication du taux réel du maximum de la tranche, qui ne figure pas dans le barème actuel, a été ajoutée.

Alinéa 2, tableau

Le barème actuel de l'impôt supplémentaire sur la fortune prévu à l'article 59, alinéa 2, LIPP (droit actuel) est revu avec une baisse linéaire de 15%. Plus précisément, les tranches de ce barème sont reprises telles quelles, alors que le taux d'imposition de la tranche a été réduit linéairement de 15%. L'impôt maximum de la tranche, l'impôt total de ce barème et le taux réel du maximum de la tranche sont adaptés en conséquence. L'ordre des colonnes a

⁹⁰ Loi sur l'imposition des personnes physiques, Impôt sur le revenu (revenu imposable), du 22 septembre 2000 (LIPP-IV; rs/GE D 3 14).

⁹¹ Loi sur l'imposition des personnes physiques, Impôt sur la fortune, du 22 septembre 2000 (LIPP-III; rs/GE D 3 13).

été modifié pour qu'il soit identique avec celui du barème de l'article 59, alinéa 1, LIPP.

Art. 72, al. 15 à 28 (nouveaux)

Modification du ... (à compléter) – Déduction sociale

La déduction sociale constitue une mesure d'accompagnement visant à limiter l'effort fiscal consenti par rapport à l'augmentation d'impôt induite par le nouveau système d'évaluation des immeubles au moment de son entrée en vigueur et pour une période limitée dans le temps. En tant que déduction sociale de droit cantonal, cette mesure est compatible avec le droit fédéral (art. 9, al. 4, LHID). Il s'agit au surplus d'une mesure transitoire.

Le cercle des contribuables potentiellement concernés par cette déduction sociale est défini restrictivement aux alinéas 15 à 23.

Alinéa 15

Est tout d'abord concerné, le contribuable qui remplit les conditions cumulatives suivantes :

- être propriétaire ou usufruitier d'une villa ou de parts de PPE à l'entrée en vigueur de la loi;
- la villa ou les parts de PPE lui servent de résidence principale à l'entrée en vigueur de la loi. L'occupation à titre de résidence principale doit constituer un domicile au regard du droit fiscal conformément à l'article 2 LIPP;
- la villa ou les parts de PPE font l'objet d'une évaluation conformément aux sections 3 à 5 du chapitre I de la nLEFI.

Ces conditions s'appliquent au contribuable taxé comme une personne seule ainsi qu'à chacun des époux vivant en ménage commun qui remplissent une seule déclaration d'impôts.

Alinéa 16

La déduction sociale ne peut pas être revendiquée par les contribuables imposés d'après la dépense conformément à l'article 14 LIPP. En raison des spécificités liées à ce mode d'imposition qui repose sur un train de vie constant et non sur des revenus effectifs potentiellement fluctuants, le calcul de la déduction sociale serait biaisé et possiblement inégalitaire, raison pour laquelle cette catégorie de contribuables n'est pas visée par la présente déduction.

Alinéa 17

Le droit à la déduction sociale s'éteint si le contribuable n'a pas bénéficié effectivement d'une telle déduction la première période fiscale qui suit

l'entrée en vigueur de la nLEFI. Cette limitation a pour but d'accorder la déduction sociale aux seuls contribuables touchés par une augmentation de l'impôt sur la fortune consécutive à l'entrée en vigueur de la nLEFI. En l'absence d'une telle limitation, le contribuable qui ne serait pas touché par une augmentation de l'impôt sur la fortune consécutive à l'entrée en vigueur de la nLEFI serait en droit de revendiquer, par la suite, la déduction sociale, ce qui serait contraire au but de la déduction sociale.

Alinéa 18

Le contribuable bénéficie de la déduction sociale aussi longtemps que la villa ou les parts de PPE continuent à lui servir de résidence principale depuis l'entrée en vigueur de la nLEFI.

Alinéa 19

Cet alinéa permet de reporter la déduction sociale visée à l'alinéa 15 en faveur du conjoint survivant s'il remplit les conditions cumulatives suivantes :

- le contribuable décédé a bénéficié pendant une période fiscale au moins de la déduction sociale;
- le conjoint survivant bénéficie d'un transfert de la propriété ou de l'usufruit de la villa ou PPE qui a servi de résidence principale au défunt;
- le conjoint survivant vivait en ménage commun avec le défunt au moment du décès.

La déduction sociale ne peut être reportée qu'une seule fois d'un contribuable à un autre comme cela résulte de l'alinéa 19 qui se réfère à l'alinéa 15. Par conséquent, la déduction sociale ne peut pas être reportée en chaîne. Ainsi en cas de remariage du conjoint survivant suivi de son décès, aucun report additionnel de la déduction sociale au nouveau conjoint survivant n'est possible.

Pour le surplus, la notion de transfert de propriété par succession (dévolution d'hérédité, partage successoral, legs) est comparable à celle prévue par l'article 12, alinéa 3, lettre a, LHID. La LHID devrait constituer un élément de poids pour interpréter cette notion.

Alinéa 20

Le conjoint survivant bénéficie du report de la déduction sociale aussi longtemps que la villa ou les parts de PPE continuent à lui servir de résidence principale depuis le transfert par succession.

Alinéa 21

Cet alinéa permet de reporter la déduction sociale visée à l'alinéa 15 entre les époux lorsque la propriété ou l'usufruit de la villa ou des parts de PPE

servant de résidence principale du couple est transféré entre eux. Le report de la déduction sociale visée à l'alinéa 15 est possible aux conditions cumulatives suivantes :

- un des époux a bénéficié pendant une période fiscale au moins de la déduction sociale;
- un des époux bénéficie d'un transfert de la propriété ou de l'usufruit de la villa ou PPE servant de résidence principale du couple en rapport avec le régime matrimonial ou en cas de dédommagement de contributions extraordinaires d'un époux à l'entretien de la famille (art. 165 CC) ou de prétention découlant du droit du divorce.

La déduction sociale ne peut être reportée qu'une seule fois d'un époux à un autre comme cela résulte de l'alinéa 21 qui se réfère à l'alinéa 15. Par conséquent, la déduction sociale ne peut pas être reportée en chaîne. Ainsi, le contribuable qui divorce peut bénéficier du report de la déduction sociale. En revanche, s'il se remarie et divorce pour la deuxième fois, aucun report additionnel de la déduction sociale au nouveau conjoint divorcé n'est possible.

Pour le surplus, la notion de transfert de propriété entre époux en rapport avec le régime matrimonial ou en cas de dédommagement de contributions extraordinaires d'un époux à l'entretien de la famille (art. 165 CC) ou de prétention découlant du droit du divorce est comparable à celle prévue par l'article 12, alinéa 3, lettre b, LHID. La LHID devrait constituer un élément de poids pour interpréter cette notion.

Alinéa 22

L'époux bénéficie du report de la déduction sociale aussi longtemps que la villa ou les parts de PPE continuent à lui servir de résidence principale depuis le transfert entre époux.

Alinéa 23

La situation à la fin de la période fiscale ou de l'assujettissement est déterminante pour constater que la villa ou les parts de PPE servent de résidence principale au contribuable qui bénéficie de la déduction sociale (al. 18). Il en est de même pour le conjoint survivant (al. 20) et l'époux qui a bénéficié du transfert de la propriété ou de l'usufruit de la résidence principale du couple (al. 22).

Alinéas 24 à 26

La déduction sociale correspond à un montant déductible sur la fortune. Ce montant varie pour chaque contribuable et pour chaque période fiscale.

Le calcul de la déduction sociale s'effectue sur la différence entre, d'une part, la valeur imposable de la villa ou des parts de PPE au moment de l'entrée en vigueur de la nLEFI et, d'autre part, cette valeur à la fin de la période ou de l'assujettissement. Autrement dit, la déduction sociale se calcule sur l'augmentation de valeur de la villa ou des parts de PPE consécutive à l'entrée en vigueur de la nLEFI. S'il n'y a pas d'augmentation de valeur, il n'y a pas de déduction sociale.

On calcule ensuite l'impôt sur la fortune sur l'augmentation de valeur. Pour ce faire, on utilise un taux d'impôt forfaitaire de 0,9%. Ce taux d'impôt forfaitaire correspond à la tranche maximale de l'impôt de base de 4,5% multiplié par 2 pour tenir compte des centimes additionnels cantonaux et communaux. On obtient ainsi l'augmentation de l'impôt sur la fortune consécutive à l'augmentation de la valeur de la villa ou des parts de PPE.

Cette augmentation de l'impôt sur la fortune ne doit pas excéder un certain pourcentage du revenu brut pour le taux d'imposition. Un montant de déduction sociale sur la fortune est calculé en conséquence.

Le pourcentage du revenu brut pour le taux d'imposition est de 1% jusqu'à 100 000 francs et de 7% à partir de 350 000 francs. Entre 100 000 francs et 350 000 francs ce pourcentage évolue de manière linéaire.

Exemple n° 1 :

X et Y occupent une villa à Genève, propriété de X, comme résidence principale. Pour la période fiscale précédant l'entrée en vigueur de la nLEFI (année N-1), la valeur imposable de cette villa (après abattement de 40%) est de 500 000 francs.

Avec l'entrée en vigueur de la nLEFI, la valeur imposable de la villa (selon évaluation schématique) est fixée à 2 000 000 francs au 31 décembre de l'année N, soit une différence de valeur imposable de 1 500 000 francs. X et Y continuent à occuper la villa comme résidence principale. Le revenu brut du couple pour le taux d'imposition est fixé à 225 000 francs pour l'année N.

Selon les alinéas 24 à 26, l'augmentation d'impôt sur la fortune calculée forfaitairement au taux de 0,9% sur la différence de valeur imposable ne doit pas dépasser **4%** de 225 000 francs, c'est-à-dire 9 000 francs.

Le pourcentage visé à l'alinéa 25 est le suivant :

- a) 1% jusqu'à 100 000 francs;
- b) 7% à partir de 350 000 francs;
- c) **entre 100 000 francs et 350 000 francs, le pourcentage évolue de manière linéaire.**

Ainsi, l'augmentation de fortune en lien avec la nLEFI ne doit donc pas être supérieure à 1 000 000 francs ($1\,000\,000 \text{ francs} \times 0,9\% = 9\,000 \text{ francs}$) au regard de la capacité contributive de X et Y.

Une déduction sociale de 500 000 francs est accordée pour compenser l'augmentation de valeur imposable de 1 500 000 francs ($1\,500\,000 \text{ francs} - 500\,000 \text{ francs} = 1\,000\,000 \text{ francs}$).

Exemple n° 2 :

Suite au décès de X en N+1, Y hérite de la villa et continue de l'occuper comme résidence principale. La valeur imposable de la villa (évaluation schématique) est fixée à 2 200 000 francs au 31 décembre de l'année N+2, soit une différence de valeur imposable de 1 700 000 francs par rapport à la valeur imposable de la villa au moment de l'entrée en vigueur de la nLEFI. Le revenu brut de Y pour le taux est fixé à 90 000 francs pour l'année N+2.

Selon les alinéas 24 à 26, l'augmentation d'impôt sur la fortune calculée forfaitairement au taux de 0,9% sur la différence de valeur imposable ne doit pas dépasser **1%** de 90 000 francs, c'est-à-dire 900 francs.

Le pourcentage visé à l'alinéa 25 est le suivant :

- a) **1% jusqu'à 100 000 francs;**
- b) 7% à partir de 350 000 francs;
- c) entre 100 000 francs et 350 000 francs, le pourcentage évolue de manière linéaire.

Ainsi, l'augmentation de fortune en lien avec la nLEFI ne doit donc pas être supérieure à 100 000 francs ($100\,000 \text{ francs} \times 0,9\% = 900 \text{ francs}$) au regard de la capacité contributive de Y.

Une déduction sociale de 1'600 000 francs est accordée pour compenser l'augmentation de valeur imposable de 1 700 000 francs ($1\,700\,000 \text{ francs} - 1\,600\,000 \text{ francs} = 100\,000 \text{ francs}$).

Alinéa 27

Dans les 5 ans à compter de l'entrée en vigueur de la nLEFI, le Conseil d'Etat présentera au Grand Conseil un rapport sur l'efficacité et les avantages attendus de la déduction sociale pour les contribuables concernés. Ce rapport indiquera l'impact financier de la déduction sociale sur les recettes fiscales.

Alinéa 28

La déduction sociale est abrogée dans un délai de 15 ans suivant l'entrée en vigueur de la nLEFI.

Art. 72, al. 29 à 31 (nouveaux)**Modification du ... (à compléter) – Barèmes de l'impôt sur la fortune**

Les barèmes de l'impôt sur la fortune prévus à l'article 59, alinéas 1 et 2, LIPP sont revus avec une baisse linéaire de 15%. L'article 72, alinéas 29 à 31, répartit cette diminution sur les 3 périodes fiscales qui suivent l'entrée en vigueur de la nLEFI.

Alinéa 29

Pour la première période fiscale qui suit l'entrée en vigueur de la nLEFI, les barèmes (ancien droit) sont revus avec une baisse de 5%.

Alinéa 30

Pour la deuxième période fiscale qui suit l'entrée en vigueur de la nLEFI, les barèmes (ancien droit) sont revus avec une baisse de 10%.

Alinéa 31

A partir de la troisième période fiscale qui suit l'entrée en vigueur de la nLEFI, les barèmes des articles 59, alinéas 1 et 2, LIPP (nouveau droit) prévoyant une baisse de 15% (par rapport à l'ancien droit) s'appliquent.

Art. 72, al. 32 (nouveau)**Modification du ... (à compléter) – Indexation des barèmes de l'impôt sur la fortune**

Les barèmes de l'impôt sur la fortune prévus à l'article 59, alinéas 1 et 2, LIPP sont indexés, chaque année, en fonction de l'évolution de l'indice de renchérissement pour la période fiscale considérée conformément à l'article 67, alinéa 1, LIPP.

Le Conseil d'Etat publie chaque année, dans un règlement, l'indice de renchérissement ainsi que les barèmes indexés⁹².

La LIPP a été adoptée le 27 septembre 2009 et est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2010. Dès son entrée en vigueur, les barèmes de l'impôt sur la fortune ont été indexés, la première fois pour la période fiscale 2010⁹³, conformément à l'article 72, alinéa 4, LIPP.

En application de cette disposition, ce sont chaque fois les tranches du barème qui sont indexées sur la base de l'indice de référence de l'année 2009, soit 102, 9 (base décembre 2005 = 100); cette valeur correspond à la

⁹² Cf. art. 67, al. 4, LIPP.

⁹³ Cf. règlement relatif à la compensation des effets de la progression à froid, du 30 novembre 2009 (RCEPF; rs/GE D 3 08.05).

moyenne des indices mensuels genevois des prix à la consommation de septembre 2007 à août 2008.

Du fait que dans le cadre de la modification des barèmes de l'impôt sur la fortune prévue par la nLEFI, les tranches de ces barèmes ne sont pas modifiées, mais reprises telles quelles, le système d'indexation prévu par l'ancien droit n'a pas besoin d'être adapté et peut perdurer.

C'est pour cette raison que l'article 72, alinéa 32, LIPP prévoit que le système d'indexation du droit actuel, à savoir celui de l'article 72, alinéa 4, LIPP continue de s'appliquer.

Cette solution a le mérite de la simplicité. Elle facilite considérablement la comparaison des barèmes de l'impôt sur la fortune du droit actuel avec ceux nouveau droit. Elle s'inscrit dans la continuité avec le système actuel.

Ainsi, les tranches des barèmes de l'impôt sur la fortune prévues à l'article 59, alinéas 1 et 2, LIPP (nouveau droit) continueront d'être indexées annuellement par voie réglementaire sans changement de système. Il en est de même pour les tranches des barèmes de l'impôt sur la fortune du droit transitoire prévus à l'article 72, alinéas 29 et 30, LIPP.

D'autres solutions plus compliquées ont été envisagées. Ces solutions nécessitent de passer par une modification des tranches des barèmes de l'impôt sur la fortune prévus à l'article 59, alinéas 1 et 2, LIPP (et des barèmes de l'impôt sur la fortune du droit transitoire prévus à l'article 72, alinéas 29 et 30, LIPP) en intégrant dans ces tranches l'indexation effectuée jusqu'à ce jour. La comparaison des barèmes de l'impôt sur la fortune du droit actuel avec ceux du nouveau droit serait difficile. Par ailleurs, contrairement à ce qui prévaut actuellement, il n'y aurait plus d'indice de renchérissement unique valable pour toute la LIPP. Enfin, la continuité avec le système actuel ne serait pas garantie compte tenu de l'impossibilité de coordonner la modification des tranches de l'impôt sur la fortune, du fait de leur nécessaire indexation, avec le moment de l'adoption du projet de loi par le législateur.

Loi sur les évaluations fiscales de certains immeubles, du 22 novembre 2018 (LEFI – D 3 10)

Art. 8 (nouveau)

Cette disposition transitoire instituant la commission d'experts permet de préparer l'entrée en vigueur de la nLEFI⁹⁴.

Loi de procédure fiscale, du 4 octobre 2001 (LPFisc – D 3 17)

⁹⁴ Voir également sur ce point le commentaire de l'article 22 nLEFI.

Art. 1, lettres d et e (nouvelles)

Cette disposition étend le champ d'application de la LPFisc à la nLEFI et à la LEFIAS.

Art. 25, al. 3 (abrogé)

Cette disposition est abrogée car il n'y a pas lieu de prévoir un régime spécial pour les expertises immobilières qui serait différent de celui applicable pour les expertises mobilières.

Art. 30 (nouvelle teneur)***Alinéa 1***

Cette disposition s'applique de façon générale à tous les propriétaires d'immeubles et prévoit que le contribuable doit procéder lui-même à l'évaluation fiscale des immeubles dans sa déclaration d'impôt. En pratique, ce principe s'applique déjà mais cela n'est indiqué dans la loi que pour les immeubles locatifs à l'article 52, alinéa 1, LIPP (droit actuel).

Les immeubles agricoles au sens de l'article 1, alinéa 1, nLEFI sont évalués à leur valeur de rendement déterminée selon le droit fédéral. Compte tenu de cette particularité, l'article 30, alinéa 1, LPFisc prévoit que le contribuable indique la dernière valeur fiscale connue.

Les autres immeubles au sens de l'article 14 nLEFI sont évalués par l'administration fiscale cantonale. Compte tenu de cette particularité, l'article 30, alinéa 1, LPFisc prévoit que le contribuable indique la dernière valeur fiscale connue.

Alinéa 2

Reprise et mise à jour de l'article 30, alinéa 2, LPFisc (droit actuel) qui concerne l'obligation pour le contribuable de remettre un état locatif annuel pour les immeubles locatif ou commerciaux au sens de l'article 2 nLEFI.

Alinéa 3

Cet alinéa a pour but de collecter le prix d'achat lors de l'acquisition de l'immeuble. Cette donnée est utile pour le contribuable comme pour l'administration fiscale cantonale. Par exemple, dans le cadre de l'application des articles 13, alinéa 2, et 15, alinéa 2, lettre g, nLEFI.

Alinéa 4

Reprise et mise à jour des articles 51, alinéa 1, LIPP (droit actuel) et article 30, alinéa 2, LPFisc, qui concernent la déclaration de nouvelles constructions (droit actuel).

Alinéa 5

Cet alinéa a pour but de collecter un justificatif de la valeur d'assurance-incendie visée par l'article 8, alinéa 2, nLEFI.

Alinéa 6

L'obligation pour un propriétaire de remettre le questionnaire pour déterminer la valeur locative est actuellement déjà prévue à l'article 30, alinéa 2, LPFisc (droit actuel). Cet alinéa reprend et met à jour cette obligation. Pour le surplus, il n'y a pas de changement par rapport à la pratique actuelle de l'administration fiscale cantonale selon laquelle ce questionnaire doit être joint à la déclaration d'impôt une seule fois. Il reste valable aussi longtemps qu'il ne doit pas être remis à jour, notamment lorsque l'immeuble subit des modifications pouvant influencer sur les coefficients du questionnaire (par exemple installation de fenêtres à double vitrage).

Loi sur les prestations fédérales complémentaires à l'assurance-vieillesse et survivants et à l'assurance-invalidité, du 14 octobre 1965 (LPFC – J 4 20)

Art. 2, al. 3 (nouvelle teneur)

Mise à jour compte tenu de l'abrogation de l'article 50, lettre e, LIPP et de l'introduction de l'article 72, alinéas 15 à 28, LIPP.

Loi sur les prestations complémentaires cantonales, du 25 octobre 1968 (LPCC – J 4 25)

Art. 7, al. 2 (nouvelle teneur)

Mise à jour compte tenu de l'abrogation de l'article 50, lettre e, LIPP et de l'introduction de l'article 72, alinéas 15 à 28, LIPP.

PL12774**Projet de loi****sur l'évaluation fiscale des immeubles agricoles et sylvicoles
(LEFIAS) (D 3 09)**

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

Chapitre I Evaluation**Art. 1 Procédure d'évaluation**

¹ L'évaluation des immeubles affectés à l'agriculture ou à la sylviculture est faite par des commissions d'experts et vaut pour une période de 10 ans appelée période décennale.

² Lorsque, pendant cette période, un immeuble est aliéné à titre onéreux ou à titre gratuit, ou dévolu pour cause de mort, la valeur d'aliénation ou la valeur de succession retenue par le département des finances et des ressources humaines (ci-après : département) pour la perception des droits d'enregistrement et de succession se substitue à la valeur d'évaluation pour le reste de la période décennale.

³ Pour le reste de la période décennale, l'adaptation de la valeur d'évaluation selon l'alinéa 2 est suspendue :

- a) pour les propriétés rurales, tant qu'elles sont exploitées à des fins exclusivement agricoles par le propriétaire;
- b) en cas de succession, pour le logement principal de la personne décédée, s'il est attribué en propriété ou en usufruit à un héritier qui faisait ménage commun avec elle, tant que cet héritier continue à occuper personnellement le logement comme résidence principale;
- c) en cas de liquidation du régime matrimonial, pour le logement principal du couple attribué en propriété ou en usufruit à l'un des conjoints, tant que celui-ci continue à l'occuper personnellement comme résidence principale.

⁴ Le Conseil d'Etat, comme le contribuable, ont, en tout temps, la faculté de faire procéder à de nouvelles évaluations si des changements importants dans la valeur des immeubles le justifient.

⁵ Pendant la période décennale, les nouvelles constructions peuvent être évaluées par des experts, tant à la demande du propriétaire qu'à celle du département.

Art. 2 Expertise contradictoire

Dans tous les cas où l'évaluation est faite sur la base d'une transaction à titre onéreux ou à titre gratuit, le département peut procéder à une expertise contradictoire, si la valeur annoncée ne lui paraît pas représenter la valeur réelle de l'immeuble.

Art. 3 Notification de l'évaluation

En cas d'évaluation par experts, le département doit notifier la décision à chaque intéressé, par lettre recommandée. Cette lettre indique le montant de la nouvelle évaluation et mentionne qu'une réclamation peut être adressée par écrit au département dans un délai de 30 jours à compter de sa réception.

Art. 4 Déclarations de nouvelles constructions

¹ Tout propriétaire qui fait construire un bâtiment nouveau ou qui, par des travaux quelconques, augmente la valeur d'un bâtiment ou d'une propriété, est tenu de faire au département, dans les 12 mois qui suivent l'achèvement de la construction ou des travaux, une déclaration indiquant la nature, l'importance et la valeur des modifications ou des nouvelles constructions.

² Le coût de ces constructions et travaux est intégré à la valeur fiscale.

Chapitre II Prorogation des évaluations

Art. 5 Principe

La durée de validité des évaluations de la valeur fiscale des immeubles visés à l'article 1 est prorogée jusqu'au 31 décembre 2028.

Art. 6 Majoration

La valeur fiscale actuelle de ces immeubles au 31 décembre 2018 est majorée de 7% et reconduite jusqu'au 31 décembre 2028, sans nouvelle évaluation par la commission d'experts.

Art. 7 Valeur fiscale actuelle

La valeur fiscale actuelle au sens de l'article 6 est celle qui est déterminante au 31 décembre 2018. Elle comprend, le cas échéant, la majoration prévue par la loi prorogeant jusqu'à fin décembre 1984 la durée de validité des estimations fiscales actuelles de certains immeubles, du 21 mars 1974, et celles figurant dans la loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 12 mars 1981, et la loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 14 janvier 1993.

Art. 8 Exceptions

La majoration ne s'applique pas aux valeurs fiscales actuelles suivantes :

- a) celles qui ont été évaluées par expert à la valeur de rendement après le 31 décembre 2008;
- b) celles qui ont été fixées selon le coût de la construction, pour les constructions faites après le 31 décembre 2008;
- c) celles qui ont été fixées en application de l'article 1, alinéa 2, à la suite d'une aliénation ou d'une dévolution intervenues après le 31 décembre 2008;
- d) celles dont l'adaptation au sens de la lettre c ci-dessus a été suspendue pour le reste de la période décennale en application de l'article 1, alinéa 3.

Art. 9 Réclamation et recours

¹ Lorsque la valeur de l'immeuble n'a pas augmenté de manière correspondante, le contribuable peut demander la réduction ou la suppression de la majoration visée à l'article 6 par la voie de la réclamation et des recours prévus 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 2019 (art. 76, al. 6, de la loi générale sur les contributions publiques, du 9 novembre 1887).

Chapitre III Dispositions finales et transitoires

Art. 10 Disposition d'application

Le Conseil d'Etat édicte les dispositions nécessaires à l'application de la présente loi.

Art. 11 Entrée en vigueur

¹ La présente loi entre en vigueur simultanément à la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (à compléter).

² Elle est abrogée de plein droit en cas de refus de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (à compléter).

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Michèle RIGHETTI

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les Députés,

1. Introduction

L'exposé des motifs général du train de lois décrit le système actuel, les buts poursuivis par la réforme, le résultat de la procédure de consultation ainsi que les impacts financiers de la réévaluation du parc immobilier.

2. Commentaire article par article

L'évaluation fiscale des immeubles agricoles est opérée au moyen d'une loi spécifique (LEFIAS) qui reprend le système actuellement en vigueur pour ces immeubles, qui figure actuellement d'une part aux articles 51 à 54 LIPP, d'autre part dans la loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 22 novembre 2018.

Pour le surplus, il y a lieu de se référer au chiffre 6.1 « Immeubles agricoles (art.1) » de l'exposé des motifs général du train de loi et au tableau comparatif des modifications de la loi.



REPUBLIQUE ET
CANTON DE GENEVE

PREAVIS FINANCIER

Ce préavis financier ne préjuge en rien des décisions qui seront prises en matière de politique budgétaire.

1. Attestation de contrôle par le département présentant le projet de loi

- ♦ Projet de loi présenté par le département des finances et des ressources humaines.
- ♦ Objet : Train de projets de lois concernant la réévaluation du parc immobilier: a) Projet de loi sur l'évaluation fiscale des immeubles (LEFI) (D 3 10) b) Projet de loi sur l'évaluation fiscale des immeubles agricoles et sylvicoles (LEFIAS) (D 3 09)
- ♦ Rubrique(s) budgétaire(s) concernée(s) : CR 0224 / natures 31 et 40
- ♦ Numéro(s) et libellé(s) de programme(s) concernés : I01 Impôts, taxes et droits, I02 Production et perception des impôts.
- ♦ Planification des charges et revenus de fonctionnement du projet de loi :
☒ oui ☐ non Le tableau financier annexé au projet de loi intègre la totalité des impacts financiers découlant du projet.

(en mios de fr.)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	dès 2029
Ch. personnel	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Biens et services et autres ch.	-	-	-	0.1	-	-	-	0.1	-
Ch. financières	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subventions	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres charges	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total charges	-	-	-	0.1	-	-	-	0.1	-
Revenus	105.0	95.0	90.0	90.0	90.0	90.0	90.0	90.0	90.0
Total revenus	105.0	95.0	90.0	90.0	90.0	90.0	90.0	90.0	90.0
Résultat net	105.0	95.0	90.0	89.9	90.0	90.0	90.0	89.9	90.0

- ♦ Inscription budgétaire et financement (modifier et cocher ce qui convient) :

☒ oui ☐ non Les incidences financières de ce projet de loi seront inscrites au projet de budget de fonctionnement 2021, conformément aux données du tableau financier.

Handwritten signature: B. B. B. 1/2

☒ oui ☐ non Les incidences financières de ce projet de loi seront inscrites au plan financier quadriennal 2021-2024.

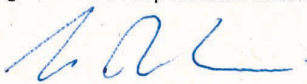
☒ oui ☐ non Autre(s) remarque(s) : Le tableau financier intègre l'impact de la RPI sur les revenus fiscaux, ainsi que le coût de la mise à jour des cartes de classes de situation des communes du canton (estimé entre 100'000 -120'000 fr. tous les 4 ans). Le coût des commissions d'experts ne figure pas dans ce tableau car non matériel.

Le département atteste que le présent projet de loi est conforme à la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat (LGAF), à la loi sur les indemnités et les aides financières (LIAF), au modèle comptable harmonisé pour les cantons et les communes (MCH2) et aux dispositions d'exécution adoptées par le Conseil d'Etat.

Genève, le :

Signature du responsable financier :

3 septembre 2020


Stefanie Bartolomei-Flückiger

2. Approbation / Avis du département des finances

☐ oui ☒ non Remarque(s) complémentaire(s) du département des finances : _____

Genève, le :

Visa du département des finances :

3 septembre 2020 : 

N.B. : Le présent préavis financier est basé sur le PL, son exposé des motifs, le tableau financier et ses annexes transmis le 3 septembre 2020.

PLANIFICATION DES CHARGES ET REVENUS DE FONCTIONNEMENT DÉCOULANT DU PROJET

Train de projets de lois concernant la réévaluation du parc immobilier :
a) Projet de loi sur l'évaluation fiscale des immeubles (LEFI) (D 3 10)
b) Projet de loi sur l'évaluation fiscale des immeubles agricoles et sylvicoles (LEFIAS) (D 3 09)

Projet présenté par Département des finances et des ressources humaines (montants annuels, en mios de fr.)										
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	dès 2029	
TOTAL charges de fonctionnement	0.00	0.00	0.00	0.12	0.00	0.00	0.00	0.12	0.00	
Charges de personnel [30]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
Biens et services et autres charges [31]	0.00	0.00	0.00	0.12	0.00	0.00	0.00	0.12	0.00	
Charges financières	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
Intérêts [34]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
Amortissements [33 + 366 - 466]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
Subventions [363+369]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
Autres charges [30-36]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
TOTAL revenus de fonctionnement	105.00	95.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	
Revenus [40 à 46]	105.00	95.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	
RESULTAT NET FONCTIONNEMENT	105.00	95.00	90.00	89.88	90.00	90.00	90.00	89.88	90.00	

Remarques :
Ce tableau intègre l'impact de la RPI sur les revenus fiscaux, ainsi que le coût de la mise à jour des cartes de classes de situation des communes du canton (estimé entre 100'000 -120'000 fr. tous les 4 ans). Le coût des commissions d'experts ne figure pas dans ce tableau car non matériel.
Date et signature du responsable financier : 3 septembre 2020 [Signature]

PROJET DE LOI SUR L'EVALUATION FISCALE DES IMMEUBLES (LEFI) TABLEAU COMPARATIF	
LIPP actuelle (les alinéas des articles sont parfois intervenus ou répétés afin de correspondre à ceux du projet)	Projet de LEFI (nLEFI dans l'exposé des motifs) (le texte modifié est surligné en gris)
	Loi sur l'évaluation fiscale des immeubles (LEFI)
	Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève décrète ce qui suit :
	Chapitre I Immeubles sis dans le canton de Genève
	Section 1 Immeubles agricoles
Art. 50 Immeubles I. Principes d'estimation; II. Expertise c) les immeubles servant à l'exploitation agricole et sylvicole y compris la partie de logement nécessaire au propriétaire et à sa famille sont évalués à leur valeur de rendement calculée selon le droit fédéral;	Art. 1 Evaluation ¹ Les immeubles affectés à l'agriculture ou à la sylviculture sont évalués à leur valeur de rendement déterminée selon le droit fédéral, y compris la partie du logement nécessaire au propriétaire et à sa famille. ² L'évaluation visée à l'alinéa 1 est effectuée conformément à la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles agricoles et sylvicoles, du ... (à compléter).
	Section 2 Immeubles locatifs ou commerciaux
	Art. 2 Définition

LIPP actuelle (les alinéas des articles sont parfois intervertis ou répétés afin de correspondre à ceux du projet)	Projet de LEFI (mLEFI dans l'exposé des motifs) (le texte modifié est surligné en gris)
	¹ Est considéré comme immeuble locatif ou commercial tout bien immobilier comportant trois unités locatives et plus. L'affectation de ces unités locatives est indifférente. Elles peuvent objectivement être louées distinctement. ² Les locaux, parkings et autres parties d'immeubles qui selon l'usage local constituent des dépendances d'une unité locative ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite visée à l'alinéa 1.
a) la valeur des immeubles locatifs est calculée en capitalisant l'état locatif annuel aux taux fixés chaque année par le Conseil d'Etat, sur proposition d'une commission d'experts, composée paritairement de représentants de l'administration fiscale et de personnes spécialement qualifiées en matière de propriétés immobilières et désignées par le département. L'état locatif annuel se détermine d'après les loyers obtenus des locaux loués et des loyers qui pourraient être obtenus de ceux susceptibles d'être loués, y compris ceux occupés par le propriétaire et sa famille;	Art. 3 Evaluation ¹ La valeur des immeubles locatifs ou commerciaux est calculée en appliquant un taux de capitalisation à l'état locatif annuel. ² L'état locatif annuel se détermine d'après les loyers obtenus des unités locatives louées et des loyers qui pourraient être obtenus de celles susceptibles d'être louées, y compris celles occupées par le propriétaire et sa famille. ³ Un seul taux de capitalisation est appliqué pour tout l'immeuble en fonction de son affectation principale.
a) la valeur des immeubles locatifs est calculée en capitalisant l'état locatif annuel aux taux fixés chaque année par le Conseil d'Etat, sur proposition d'une commission d'experts, composée paritairement de représentants de l'administration fiscale et de personnes spécialement qualifiées en matière de propriétés immobilières et désignées par le département.	Art. 4 Commission d'experts pour les immeubles locatifs ou commerciaux ¹ Le Conseil d'Etat fixe les taux de capitalisation sur proposition d'une commission d'experts qu'il nomme à cet effet, composée paritairement de représentants de l'administration fiscale cantonale et de personnes spécialement qualifiées en matière de propriétés immobilières. ² Le Conseil d'Etat fixe les taux de capitalisation pour chaque période fiscale après le début de la période fiscale. ³ Lorsque la taxation d'une période fiscale donnée est effectuée alors que les taux de capitalisation n'ont pas encore été fixés, les derniers taux de capitalisation en vigueur s'appliquent.

LIPP actuelle (les alinéas des articles sont parfois intervenés ou répétés afin de correspondre à ceux du projet)	Projet de LEFI (nLEFI dans l'exposé des motifs) (le texte modifié est surligné en gris)	
	Section 3	Villas, parts de propriété par étages et terrains nus évalués d'une manière schématique
	Art. 5	Définition ¹ Les villas, parts de propriété par étages et terrains nus qui sont évalués d'une manière schématique figurent dans le périmètre de l'évaluation schématique. ² Demeurent réservées les évaluations des immeubles visés aux sections 1 et 2 du présent chapitre.
	Art. 6	Formules d'évaluation Généralités ¹ Les villas, parts de propriété par étages et terrains nus sont évalués sur la base de formules d'évaluation. ² Ces formules tiennent compte de manière appropriée des particularités spécifiques afférentes à la qualité du bien-fonds, lesquelles influenceraient de manière sensible le prix de vente en cas d'aliénation. Ces formules sont choisies afin que, de manière générale, les évaluations se situant dans la partie supérieure de la fourchette de prix ne dépassent pas la valeur du marché. ³ Si, dans un cas particulier, l'évaluation schématique aboutit à une valeur qui ne correspond pas à la valeur vénale, cette évaluation peut être contestée en vertu de l'article 13. Villas ⁴ L'évaluation des villas s'obtient par l'addition de la valeur du terrain et la valeur de la construction. La valeur du terrain est fixée par la formule de l'article 7 et la valeur de la construction est fixée par la formule de l'article 8. Parts de propriété par étages ⁵ La valeur des parts de propriété par étages est fixée par la formule de l'article 9. Terrains nus ⁶ La valeur des terrains nus est fixée par la formule de l'article 7.

LIPP actuelle (les alinéas des articles sont parfois intervenis ou répétés afin de correspondre à ceux du projet)	Projet de LEFI (nLEFI dans l'exposé des motifs) (le texte modifié est surligné en gris)
	Art. 7 Valeur du terrain ¹ Sur la base du prix cantonal moyen par m² du terrain, se détermine pour chaque commune : a) le prix moyen par m²; b) le prix minimum et maximum par m²; c) le prix par m² pour chaque classe de situation; ² A l'intérieur d'une commune, les terrains sont attribués à des classes de situation. ³ La valeur fiscale du terrain s'obtient en multipliant les m² du terrain par le prix par m² de sa classe de situation. ⁴ La valeur fiscale des terrains sis en zone de développement ou en zone réservée conformément à la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987, correspond au prix fixé par l'Etat.
	Art. 8 Valeur de la construction ¹ La valeur de la construction correspond à la valeur à neuf de la construction moins la dépréciation due à l'âge du bâtiment. ² La valeur à neuf de la construction correspond à la valeur d'assurance incendie à la fin de la période fiscale ou de l'assujettissement. Cette valeur est indexée annuellement à l'indice genevois des prix de la construction. ³ La dépréciation due à l'âge du bâtiment est calculée depuis l'année de la construction. ⁴ En l'absence de valeur d'assurance incendie, l'administration fiscale cantonale fixe la valeur de la construction conformément à l'article 15, alinéa 2.
	Art. 9 Valeur des parts de propriété par étages ¹ Sur la base du prix cantonal moyen par m² des parts de propriété par étages, se détermine pour chaque commune : a) le prix moyen par m²; b) le prix minimum et maximum par m²; c) le prix par m² pour chaque classe de situation.

LIPP actuelle (les alinéas des articles sont parfois intervenus ou répétés afin de correspondre à ceux du projet)	Projet de LEFI (nLEFI dans l'exposé des motifs) (le texte modifié est surligné en gris) ² A l'intérieur d'une commune, les parts de propriété par étage sont attribuées à des classes de situation. ³ La valeur fiscale des parts de propriété par étage s'obtient en multipliant les m² des parts de propriétés par étage par le prix par m² de leur classe de situation. ⁴ Les parts de propriété par étages soumises au contrôle de l'Etat en vertu de l'article 5, alinéa 3, de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957, correspondent au prix fixé par l'Etat.
	Art. 10 Publication ¹ Le périmètre de l'évaluation schématique visé à l'article 5, alinéa 1, ainsi que les données visées aux articles 7, alinéas 1 et 2, et 9, alinéas 1 et 2, sont publiées au travers de cartes établies en vertu de la loi relative au système d'information du territoire à Genève, du 17 mars 2000. La publication n'est pas sujette à recours. ² En principe, l'administration fiscale cantonale met à jour les cartes visées à l'alinéa 1 tous les quatre ans. Dans ce délai, la commission d'experts visée à l'article 11 peut décider de mises à jour intermédiaires des cartes. ³ Lorsque la taxation d'une période fiscale donnée est effectuée alors que les cartes n'ont pas encore été mises à jour, les dernières cartes publiées sont applicables.
	Art. 11 Commission d'experts pour les villas, parts de propriétés par étages et terrains nus évalués de manière schématique ¹ Une commission d'experts nommée par le Conseil d'Elat participe à l'élaboration des formules d'évaluation visées à l'article 6. Elle est composée paritairement de représentants de l'administration cantonale et de représentants du secteur privé désignés en fonction de leurs compétences reconnues pour l'évaluation fiscale des immeubles. ² Les compétences de la commission d'experts sont les suivantes : a) fixer le prix cantonal moyen par m² du terrain visé à l'article 7, alinéa 1, lettre a; b) fixer un éventuel ajustement de la valeur fiscale du terrain visée à l'article 7, alinéa 3, en relation avec sa surface; c) fixer le prix cantonal moyen par m² des parts de propriété par étages visé à l'article 9, alinéa 1, lettre a.

LIPP actuelle (les alinéas des articles sont parfois intervenis ou répétés afin de correspondre à ceux du projet)	Projet de LEFI (nLEFI dans l'exposé des motifs) (le texte modifié est surligné en gris)
	d) vérifier les formules par sondage sur la base des transactions communiquées par l'administration fiscale cantonale; e) décider, en application de l'article 10, alinéa 2, de mises à jour intermédiaires des cartes. ³ La commission d'experts adresse un rapport, le cas échéant, de majorité et de minorité, au Conseil d'Etat qui le rend public. ⁴ La commission d'experts est soumise à la loi sur les commissions officielles, du 18 septembre 2009.
	Art. 12 Conseil d'Etat Sur la base du rapport de la commission d'experts, le Conseil d'Etat fixe par voie réglementaire les données visées à l'article 11, alinéa 2, lettres a à c.
	Art. 13 Présomption de valeur vénale ¹ La valeur de l'immeuble résultant de l'évaluation schématique est présumée correspondre à la valeur vénale. ² Pour chaque période fiscale, le contribuable comme l'administration fiscale cantonale peuvent apporter la preuve que la valeur de l'immeuble résultant de l'évaluation schématique ne correspond pas à la valeur vénale. ³ Pour le surplus, la valeur de l'immeuble est déterminée dans la procédure de taxation prévue par la loi de procédure fiscale, du 4 octobre 2001, notamment par les articles 24 à 61A.
Section 4 Autres immeubles	
Art. 14 Définition Les autres immeubles comprennent tous les immeubles qui ne sont pas évalués conformément aux sections 1 à 3 du présent chapitre.	
Art. 15 Evaluation	

LIPP actuelle (les alinéas des articles sont parfois intervenis ou répétés afin de correspondre à ceux du projet)	Projet de LEFI (nLEFI dans l'exposé des motifs) (le texte modifié est surligné en gris)
	¹ L'administration fiscale cantonale fixe la valeur des immeubles visés par la présente section. ² Pour fixer cette valeur, l'administration fiscale cantonale tient compte, notamment : a) de la situation de la parcelle; b) du coût de construction; c) de l'état de vétusté et de l'ancienneté de la construction; d) des nuisances éventuelles; e) des servitudes et autres charges foncières existantes; f) de prix d'achat récents ou valeur d'attribution ensuite de succession ou de donation; g) des prix obtenus d'autres immeubles de même nature qui se trouvent dans des conditions analogues, à l'exception des ventes effectuées à des prix à caractère spéculatif.
	Art. 16 Présomption de valeur vénale ¹ La valeur de l'immeuble fixée par l'administration fiscale cantonale est présumée correspondre à la valeur vénale. ² Pour chaque période fiscale, le contribuable peut apporter la preuve que la valeur de l'immeuble fixée par l'administration fiscale cantonale ne correspond pas à la valeur vénale. ³ Pour le surplus, la valeur de l'immeuble est déterminée dans la procédure de taxation prévue par la loi de procédure fiscale, du 4 octobre 2001, notamment par les articles 24 à 61 A.
Section 5 Droits de superficie Art. 17 Evaluation des constructions et du fonds grevé ¹ Les constructions et le fonds grevé sont considérés comme un seul immeuble pour déterminer les sections 1 à 4 applicables du présent chapitre. ² La somme des valeurs constructions et du fonds grevé doit correspondre à	

LIPP actuelle (les alinéas des articles sont parfois intervenus ou répétés afin de correspondre à ceux du projet)	Projet de LEFI (mLEFI dans l'exposé des motifs) (le texte modifié est surligné en gris)
	l'évaluation, conformément aux sections 1 à 4 du présent chapitre, de l'ensemble considéré comme un seul immeuble. ³ L'administration fiscale cantonale est autorisée à communiquer aux contribuables concernés les renseignements nécessaires pour qu'ils puissent vérifier l'application de l'alinéa 2.
	Chapitre II Immeubles sis dans un autre canton
	Art. 18 Evaluation Pour les immeubles sis dans un autre canton, le l'administration fiscale cantonale se fonde sur la valeur fiscale fixée par les autorités fiscales du canton de situation de l'immeuble.
	Chapitre III Immeubles sis à l'étranger
	Art. 19 Evaluation ¹ Pour les immeubles sis à l'étranger, l'administration fiscale cantonale se fonde sur la valeur fiscale fixée par les autorités fiscales du pays de situation. ² Lorsque la valeur fiscale des immeubles visée à l'alinéa 1 n'est pas disponible, l'administration fiscale cantonale la fixe à partir de leur prix d'achat, respectivement à partir de leur valeur de succession ou de donation.
	Chapitre IV Dispositions finales et transitoires
Art. 68 Dispositions d'application Le Conseil d'Etat édicte les dispositions nécessaires à l'application de la présente loi.	Art. 20 Disposition d'application Le Conseil d'Etat édicte les dispositions nécessaires à l'application de la présente loi.

LIPP actuelle (les alinéas des articles sont parfois intervenis ou répétés afin de correspondre à ceux du projet)	Projet de LEFI (nLEFI dans l'exposé des motifs) (le texte modifié est surligné en gris)	
	Art. 21	Clause abrogatoire Sont abrogées : a) la loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 22 novembre 2018; b) la loi relative à la préparation de l'estimation des immeubles, du 14 mars 2014.
	Art. 22	Entrée en vigueur Le Conseil d'Etat fixe la date d'entrée en vigueur de la présente loi.
LCP actuelle	Projet de LCP (le texte modifié est surligné en gris)	
	Art. 23	Modifications à d'autres lois
	¹ La loi générale sur les contributions publiques, du 9 novembre 1887 (LCP – D 3 05), est modifiée comme suit :	
Art. 76	Généralités	Art. 76, al. 2 (nouvelle teneur)
		² Cet impôt est perçu sur la valeur des immeubles telle qu'elle résulte des estimations faites conformément à l'article 50 de la loi sur l'imposition des personnes physiques, du 27, septembre 2009, sans la diminution fixée à la lettre e de cet article et sans défalcation d'aucune dette.
Art. 84	Taux de l'impôt	Art. 84, al. 1, lettre f (nouvelle teneur) et lettre g (abrogée)
		f) 10% lorsqu'il l'a été pendant 10 ans et plus; g) 0% lorsqu'il l'a été pendant 25 ans et plus.

LCP actuelle	Projet de LCP (le texte modifié est surligné en gris)
	Art. 459, al. 3 à 5 (nouveaux) Modification du ... (à compléter) 3 Pour la première année civile qui suit l'entrée en vigueur de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (à compléter), le taux de l'impôt prévu à l'article 84, alinéa 1, lettre f, est le suivant : a) 10% lorsqu'il l'a été pendant 10 ans au moins, mais moins de 25 ans; b) 3% lorsqu'il l'a été pendant 25 ans et plus. 4 Pour la deuxième année civile qui suit l'entrée en vigueur de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (à compléter), le taux de l'impôt prévu à l'article 84, alinéa 1, lettre f, est le suivant : a) 10% lorsqu'il l'a été pendant 10 ans au moins, mais moins de 25 ans; b) 5% lorsqu'il l'a été pendant 25 ans et plus. 5 A partir de la troisième année civile qui suit l'entrée en vigueur de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (à compléter), le taux prévu à l'article 84, alinéa 1, lettre f, s'applique.
LIPP actuelle	Projet de LIPP (le texte modifié est surligné en gris)
	2 La loi sur l'imposition des personnes physiques, du 27 septembre 2009 (LIPP – D 3 08), est modifiée comme suit : Art. 24, al. 2, (nouvelle teneur) 2 La valeur locative est déterminée en tenant compte des conditions locales. Le loyer théorique des villas et des appartements en copropriété par étage occupés par leur propriétaire est fixé en fonction notamment de la surface habitable, du nombre de pièces, de l'aménagement, de la vétusté, de l'ancienneté, des nuisances éventuelles et de la situation du logement. Le loyer théorique est diminué de 4% par année d'occupation continue de l'immeuble par le même propriétaire ou usufructier, jusqu'à concurrence de 40%. Le loyer théorique ne saurait excéder un taux d'effort de 20% des revenus bruts totaux. Ce taux d'effort est calculé sur les revenus bruts totaux, mais au minimum sur le montant de la première tranche exonérée d'impôt selon le barème

LIPP actuelle		Projet de LIPP (le texte modifié est surligné en gris)
inscrit à l'article 41, alinéa 1, pour les personnes seules, et sur le double de ce montant pour les contribuables visés à l'article 41, alinéas 2 et 3. La valeur locative limitée à ce taux d'effort n'est toutefois prise en compte qu'à la condition que les intérêts sur le financement de l'immeuble ne soient pas supérieurs à son montant.		barème inscrit à l'article 41, alinéa 1, pour les personnes seules, et sur le double de ce montant pour les contribuables visés à l'article 41, alinéas 2 et 3. La valeur locative limitée à ce taux d'effort n'est toutefois prise en compte qu'à la condition que les intérêts sur le financement de l'immeuble ne soient pas supérieurs à son montant.
Art. 50 Immeubles I. Principes d'estimation; II. Expertise	L'évaluation des immeubles situés dans le canton est faite d'après les principes suivants : a) la valeur des immeubles locatifs est calculée en capitalisant l'état locatif annuel aux taux fixés chaque année par le Conseil d'Etat, sur proposition d'une commission d'experts, composée paritairement de représentants de l'administration fiscale et de personnes spécialement qualifiées en matière de propriétés immobilières et désignées par le département. - L'état locatif annuel se détermine d'après les loyers obtenus des locaux loués et des loyers qui pourraient être obtenus de ceux susceptibles d'être loués, y compris ceux occupés par le propriétaire et sa famille; b) les immeubles servant exclusivement et directement à l'exploitation d'un commerce ou d'une industrie sont évalués en tenant compte de la valeur actuelle du terrain, des constructions et des installations qui en sont les accessoires; c) les immeubles servant à l'exploitation agricole et sylvicole y compris la partie de logement nécessaire au propriétaire et à sa famille sont évalués à leur valeur de rendement calculée selon le droit fédéral; d) les terrains improductifs ou à bâtir sont estimés en tenant compte de leur situation, des servitudes ou autres charges foncières les grevant, de prix d'achats récents ou d'attributions ensuite de succession ou de donation et des prix obtenus pour d'autres terrains de même nature qui se trouvent dans des conditions analogues, à l'exception des ventes effectuées à des prix de caractère spéculatif; e) les autres immeubles, notamment les villas, parcs, jardins d'agrément, ainsi que les immeubles en copropriété par étage, sont estimés en tenant compte du coût de leur construction, de leur état de vétusté, de leur ancienneté, des nuisances éventuelles, de leur situation, des servitudes et autres charges foncières les	Art. 50 Evaluation des immeubles (nouvelle teneur avec modification de la note) Les immeubles sont évalués conformément à la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (à compléter)

LIPP actuelle Projet de LIPP (le texte modifié est surligné en gris)	
	grevant, de prix d'achats récents ou d'attribution ensuite de succession ou de donation et des prix obtenus pour d'autres propriétés de même nature qui se trouvent dans des conditions analogues, à l'exception des ventes effectuées à des prix de caractère spéculatif. Cette estimation est diminuée de 4% par année d'occupation continue par le même propriétaire ou usufruitier, jusqu'à concurrence de 40%. Il est également tenu compte de la durée d'occupation continue par le précédent propriétaire, lorsqu'il s'agit, en cas de liquidation du régime matrimonial, de donation, d'acquisition par avancement d'hoirie ou par succession, du conjoint, de ses parents en ligne directe ou de ses frères et sœurs. Le contribuable qui, en remploi d'un bien, acquiert ou fait construire un bien immobilier de remplacement, bénéficie du taux de réduction auquel il aurait eu droit en demeurant dans la précédente propriété, mais jusqu'à concurrence seulement du prix de la cession. Le propriétaire qui, par des travaux de rénovation, augmente la valeur de l'immeuble bénéficie de l'abattement prévu par le 2^e paragraphe de la lettre e ci-dessus pour le montant des travaux effectués.
	Art. 51 III. Déclarations de nouvelles constructions ¹ Tout propriétaire qui fait construire un bâtiment nouveau ou qui, par des travaux quelconques, augmente la valeur d'un bâtiment ou d'une propriété, est tenu de faire au département, dans les 12 mois qui suivent l'achèvement de la construction ou des travaux, une déclaration indiquant la nature, l'importance et la valeur des modifications ou des nouvelles constructions. ² Le coût de ces constructions et travaux est intégré à la valeur fiscale.
	Art. 51 à 54 (abrogés)
	Art. 52 IV. Procédure d'estimation a) Immeubles locatifs ¹ L'évaluation des immeubles locatifs est faite par le contribuable lui-même, dans sa déclaration pour l'impôt. b) Immeubles estimés ² L'évaluation des autres immeubles est faite par des commissions d'experts et vaut pour une période de 10 ans appelée période décennale.
	Art. 51 à 54 (abrogés)

LIPP actuelle	Projet de LIPP (le texte modifié est surligné en gris)
³ Lorsque, pendant cette période, un immeuble est aliéné à titre onéreux ou à titre gratuit, ou dévolu pour cause de mort, la valeur d'aliénation ou la valeur de succession retenue par le département pour la perception des droits d'enregistrement et de succession se substitue à la valeur d'estimation pour le reste de la période décennale. ⁴ Pour le reste de la période décennale, l'adaptation de la valeur d'estimation selon l'alinéa 3 est suspendue : a) pour les propriétés rurales, tant qu'elles sont exploitées à des fins exclusivement agricoles par le propriétaire; b) en cas de succession, pour le logement principal de la personne décédée, s'il est attribué en propriété ou en usufruit à un héritier qui faisait ménage commun avec elle, tant que cet héritier continue à occuper personnellement le logement comme résidence principale; c) en cas de liquidation du régime matrimonial, pour le logement principal du couple attribué en propriété ou en usufruit à l'un des conjoints, tant que celui-ci continue à l'occuper personnellement comme résidence principale. ⁵ Le Conseil d'Etat, comme le contribuable, ont, en tout temps, la faculté de faire procéder à de nouvelles estimations si des changements importants dans la valeur des immeubles le justifient. <i>c) Nouvelles constructions</i> ⁶ Pendant la période décennale, les nouvelles constructions peuvent être évaluées par experts, tant à la demande du propriétaire qu'à celle du département.	Art. 51 à 54 (abrogés) Art. 51 à 54 (abrogés)
Art. 53 Expertise contradictoire Dans tous les cas où l'estimation est faite sur la base d'une transaction à titre onéreux ou à titre gratuit, le département a le droit de faire procéder à une expertise contradictoire, si la valeur annoncée ne lui paraît pas représenter la valeur réelle de l'immeuble.	
Art. 54 V. Notification de l'estimation En cas d'estimation par experts, le département doit notifier la décision à chaque intéressé, par lettre recommandée. Cette lettre indique le montant de la nouvelle	

LIPP actuelle		Projet de LIPP (le texte modifié est surligné en gris)																																																																																																				
estimation et mentionne qu'une réclamation peut être adressée par écrit au département dans un délai de 30 jours à compter de sa réception.																																																																																																						
Art. 58 Déductions sociales ³ Pour les contribuables qui, indépendamment des biens soumis à l'impôt dans le canton, possèdent hors du canton des biens non soumis à l'impôt cantonal, le département répartit ces déductions proportionnellement à l'actif soumis à l'impôt cantonal par rapport à l'actif total.	Art. 58, al. 3 (nouvelle teneur) ³ Pour les contribuables qui, indépendamment des biens soumis à l'impôt dans le canton, possèdent hors du canton des biens non soumis à l'impôt cantonal, le département répartit ces déductions selon le rapport existant entre la fortune nette soumise à l'impôt cantonal et la fortune nette totale. La fortune nette est calculée conformément aux articles 56 et 57.																																																																																																					
Art. 59 Taux de l'impôt sur la fortune ¹ La fortune de chaque contribuable célibataire, veuf, séparé de corps ou de fait ou divorcé est divisée en tranches taxées conformément au tableau suivant. Il en est de même de la fortune des époux vivant en ménage commun.	<table><tr><th>Tranches</th><th>Taux de la tranche</th><th>Impôt maximum de la tranche</th><th>Impôt total</th></tr><tr><td>1 fr.</td><td>1,75‰</td><td>194,35 fr.</td><td>194,35 fr.</td></tr><tr><td>111 060 fr.</td><td>2,25‰</td><td>249,90 fr.</td><td>444,25 fr.</td></tr><tr><td>222 118 fr.</td><td>2,75‰</td><td>305,40 fr.</td><td>749,65 fr.</td></tr><tr><td>333 177 fr.</td><td>3,00‰</td><td>333,15 fr.</td><td>1 082,80 fr.</td></tr><tr><td>444 235 fr.</td><td>3,25‰</td><td>721,90 fr.</td><td>1 804,70 fr.</td></tr><tr><td>666 353 fr.</td><td>3,50‰</td><td>777,40 fr.</td><td>2 582,10 fr.</td></tr><tr><td>888 470 fr.</td><td>3,75‰</td><td>832,95 fr.</td><td>3 415,05 fr.</td></tr><tr><td>1 110 587 fr.</td><td>4,00‰</td><td>888,45 fr.</td><td>4 303,50 fr.</td></tr><tr><td>1 332 704 fr.</td><td>4,25‰</td><td>1 416,00 fr.</td><td>5 719,50 fr.</td></tr><tr><td>plus de 1 665 879 fr.</td><td>4,50‰</td><td></td><td></td></tr></table>	Tranches	Taux de la tranche	Impôt maximum de la tranche	Impôt total	1 fr.	1,75‰	194,35 fr.	194,35 fr.	111 060 fr.	2,25‰	249,90 fr.	444,25 fr.	222 118 fr.	2,75‰	305,40 fr.	749,65 fr.	333 177 fr.	3,00‰	333,15 fr.	1 082,80 fr.	444 235 fr.	3,25‰	721,90 fr.	1 804,70 fr.	666 353 fr.	3,50‰	777,40 fr.	2 582,10 fr.	888 470 fr.	3,75‰	832,95 fr.	3 415,05 fr.	1 110 587 fr.	4,00‰	888,45 fr.	4 303,50 fr.	1 332 704 fr.	4,25‰	1 416,00 fr.	5 719,50 fr.	plus de 1 665 879 fr.	4,50‰			<table><tr><th>Tranches</th><th>Taux de la tranche</th><th>Impôt maximum de la tranche</th><th>Impôt total</th><th>Taux réel du maximum de la tranche</th></tr><tr><td>1 fr. à 111 059 fr.</td><td>1,49‰</td><td>165,50 fr.</td><td>165,50 fr.</td><td>1,49‰</td></tr><tr><td>111 060 fr. à 222 117 fr.</td><td>1,91‰</td><td>212,10 fr.</td><td>377,60 fr.</td><td>1,70‰</td></tr><tr><td>222 118 fr. à 333 176 fr.</td><td>2,34‰</td><td>259,90 fr.</td><td>637,50 fr.</td><td>1,91‰</td></tr><tr><td>333 177 fr. à 444 234 fr.</td><td>2,55‰</td><td>283,20 fr.</td><td>920,70 fr.</td><td>2,07‰</td></tr><tr><td>444 235 fr. à 666 352 fr.</td><td>2,76‰</td><td>613,05 fr.</td><td>1 533,75 fr.</td><td>2,30‰</td></tr><tr><td>666 353 fr. à 888 469 fr.</td><td>2,98‰</td><td>661,90 fr.</td><td>2 195,65 fr.</td><td>2,47‰</td></tr><tr><td>888 470 fr. à 1 110 586 fr.</td><td>3,19‰</td><td>708,55 fr.</td><td>2 904,20 fr.</td><td>2,62‰</td></tr><tr><td>1 110 587 fr. à 1 332 703 fr.</td><td>3,40‰</td><td>785,20 fr.</td><td>3 659,40 fr.</td><td>2,75‰</td></tr><tr><td>1 332 704 fr. à 1 665 879 fr.</td><td>3,61‰</td><td>1 202,75 fr.</td><td>4 862,15 fr.</td><td>2,92‰</td></tr><tr><td>plus de 1 665 879</td><td>3,83‰</td><td></td><td></td><td>tendant vers 3,83‰</td></tr></table>	Tranches	Taux de la tranche	Impôt maximum de la tranche	Impôt total	Taux réel du maximum de la tranche	1 fr. à 111 059 fr.	1,49‰	165,50 fr.	165,50 fr.	1,49‰	111 060 fr. à 222 117 fr.	1,91‰	212,10 fr.	377,60 fr.	1,70‰	222 118 fr. à 333 176 fr.	2,34‰	259,90 fr.	637,50 fr.	1,91‰	333 177 fr. à 444 234 fr.	2,55‰	283,20 fr.	920,70 fr.	2,07‰	444 235 fr. à 666 352 fr.	2,76‰	613,05 fr.	1 533,75 fr.	2,30‰	666 353 fr. à 888 469 fr.	2,98‰	661,90 fr.	2 195,65 fr.	2,47‰	888 470 fr. à 1 110 586 fr.	3,19‰	708,55 fr.	2 904,20 fr.	2,62‰	1 110 587 fr. à 1 332 703 fr.	3,40‰	785,20 fr.	3 659,40 fr.	2,75‰	1 332 704 fr. à 1 665 879 fr.	3,61‰	1 202,75 fr.	4 862,15 fr.	2,92‰	plus de 1 665 879	3,83‰			tendant vers 3,83‰	
Tranches	Taux de la tranche	Impôt maximum de la tranche	Impôt total																																																																																																			
1 fr.	1,75‰	194,35 fr.	194,35 fr.																																																																																																			
111 060 fr.	2,25‰	249,90 fr.	444,25 fr.																																																																																																			
222 118 fr.	2,75‰	305,40 fr.	749,65 fr.																																																																																																			
333 177 fr.	3,00‰	333,15 fr.	1 082,80 fr.																																																																																																			
444 235 fr.	3,25‰	721,90 fr.	1 804,70 fr.																																																																																																			
666 353 fr.	3,50‰	777,40 fr.	2 582,10 fr.																																																																																																			
888 470 fr.	3,75‰	832,95 fr.	3 415,05 fr.																																																																																																			
1 110 587 fr.	4,00‰	888,45 fr.	4 303,50 fr.																																																																																																			
1 332 704 fr.	4,25‰	1 416,00 fr.	5 719,50 fr.																																																																																																			
plus de 1 665 879 fr.	4,50‰																																																																																																					
Tranches	Taux de la tranche	Impôt maximum de la tranche	Impôt total	Taux réel du maximum de la tranche																																																																																																		
1 fr. à 111 059 fr.	1,49‰	165,50 fr.	165,50 fr.	1,49‰																																																																																																		
111 060 fr. à 222 117 fr.	1,91‰	212,10 fr.	377,60 fr.	1,70‰																																																																																																		
222 118 fr. à 333 176 fr.	2,34‰	259,90 fr.	637,50 fr.	1,91‰																																																																																																		
333 177 fr. à 444 234 fr.	2,55‰	283,20 fr.	920,70 fr.	2,07‰																																																																																																		
444 235 fr. à 666 352 fr.	2,76‰	613,05 fr.	1 533,75 fr.	2,30‰																																																																																																		
666 353 fr. à 888 469 fr.	2,98‰	661,90 fr.	2 195,65 fr.	2,47‰																																																																																																		
888 470 fr. à 1 110 586 fr.	3,19‰	708,55 fr.	2 904,20 fr.	2,62‰																																																																																																		
1 110 587 fr. à 1 332 703 fr.	3,40‰	785,20 fr.	3 659,40 fr.	2,75‰																																																																																																		
1 332 704 fr. à 1 665 879 fr.	3,61‰	1 202,75 fr.	4 862,15 fr.	2,92‰																																																																																																		
plus de 1 665 879	3,83‰			tendant vers 3,83‰																																																																																																		
			Art. 59, al. 2, tableau (nouvelle teneur)																																																																																																			

LIPP actuelle		Projet de LIPP (le texte modifié est surligné en gris)																																																																																																																									
² La fortune de chaque contribuable célibataire, veuf, séparé de corps ou de fait ou divorcé est en outre divisée en tranches soumises à un impôt supplémentaire, conformément au tableau suivant. Il en est de même de la fortune des époux vivant en ménage commun.																																																																																																																											
<table><tr><th>Tranches</th><th>Impôt maximum de la tranche</th><th>Impôt total</th><th>Taux de chaque tranche</th><th>Taux réel du maximum de la tranche</th></tr><tr><td>1 fr. à 111 059 fr.</td><td>0,00 fr.</td><td>0,00 fr.</td><td>0,0000%</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>111 060 fr. à 222 117 fr.</td><td>12,50 fr.</td><td>12,50 fr.</td><td>0,1125%</td><td>0,0956%</td></tr><tr><td>222 118 fr. à 333 176 fr.</td><td>15,25 fr.</td><td>27,75 fr.</td><td>0,1375%</td><td>0,1169%</td></tr><tr><td>333 177 fr. à 444 234 fr.</td><td>33,30 fr.</td><td>61,05 fr.</td><td>0,3000%</td><td>0,2550%</td></tr><tr><td>444 235 fr. à 666 352 fr.</td><td>72,20 fr.</td><td>133,25 fr.</td><td>0,3250%</td><td>0,2763%</td></tr><tr><td>666 353 fr. à 888 469 fr.</td><td>116,60 fr.</td><td>249,85 fr.</td><td>0,5250%</td><td>0,4463%</td></tr><tr><td>888 470 fr. à 1 110 586 fr.</td><td>124,95 fr.</td><td>374,80 fr.</td><td>0,5625%</td><td>0,4781%</td></tr><tr><td>1 110 587 fr. à 1 332 703 fr.</td><td>177,70 fr.</td><td>552,50 fr.</td><td>0,8000%</td><td>0,6800%</td></tr><tr><td>1 332 704 fr. à 1 665 879 fr.</td><td>283,20 fr.</td><td>835,70 fr.</td><td>0,8500%</td><td>0,7225%</td></tr><tr><td>1 665 880 fr. à 3 331 758 fr.</td><td>1 874,10 fr.</td><td>2 709,80 fr.</td><td>1,1250%</td><td>0,9563%</td></tr><tr><td>plus de 3 331 758 fr.</td><td></td><td></td><td>1,3500%</td><td>tendant vers 1,1475%</td></tr></table>		Tranches	Impôt maximum de la tranche	Impôt total	Taux de chaque tranche	Taux réel du maximum de la tranche	1 fr. à 111 059 fr.	0,00 fr.	0,00 fr.	0,0000%	0,0000%	111 060 fr. à 222 117 fr.	12,50 fr.	12,50 fr.	0,1125%	0,0956%	222 118 fr. à 333 176 fr.	15,25 fr.	27,75 fr.	0,1375%	0,1169%	333 177 fr. à 444 234 fr.	33,30 fr.	61,05 fr.	0,3000%	0,2550%	444 235 fr. à 666 352 fr.	72,20 fr.	133,25 fr.	0,3250%	0,2763%	666 353 fr. à 888 469 fr.	116,60 fr.	249,85 fr.	0,5250%	0,4463%	888 470 fr. à 1 110 586 fr.	124,95 fr.	374,80 fr.	0,5625%	0,4781%	1 110 587 fr. à 1 332 703 fr.	177,70 fr.	552,50 fr.	0,8000%	0,6800%	1 332 704 fr. à 1 665 879 fr.	283,20 fr.	835,70 fr.	0,8500%	0,7225%	1 665 880 fr. à 3 331 758 fr.	1 874,10 fr.	2 709,80 fr.	1,1250%	0,9563%	plus de 3 331 758 fr.			1,3500%	tendant vers 1,1475%	<table><tr><th>Tranches</th><th>Taux de la tranche</th><th>Impôt maximum de la tranche</th><th>Impôt total</th><th>Taux réel du maximum de la tranche</th></tr><tr><td>1 fr. à 111 059 fr.</td><td>0,0000%</td><td>0,00 fr.</td><td>0,00 fr.</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>111 060 fr. à 222 117 fr.</td><td>0,0956%</td><td>10,60 fr.</td><td>10,60 fr.</td><td>0,0477%</td></tr><tr><td>222 118 fr. à 333 176 fr.</td><td>0,1169%</td><td>13,00 fr.</td><td>23,60 fr.</td><td>0,0708%</td></tr><tr><td>333 177 fr. à 444 234 fr.</td><td>0,2550%</td><td>28,30 fr.</td><td>51,90 fr.</td><td>0,1168%</td></tr><tr><td>444 235 fr. à 666 352 fr.</td><td>0,2763%</td><td>61,35 fr.</td><td>113,25 fr.</td><td>0,1700%</td></tr><tr><td>666 353 fr. à 888 469 fr.</td><td>0,4463%</td><td>99,15 fr.</td><td>212,40 fr.</td><td>0,2391%</td></tr><tr><td>888 470 fr. à 1 110 586 fr.</td><td>0,4781%</td><td>106,20 fr.</td><td>318,60 fr.</td><td>0,2869%</td></tr><tr><td>1 110 587 fr. à 1 332 703 fr.</td><td>0,6800%</td><td>151,05 fr.</td><td>469,65 fr.</td><td>0,3524%</td></tr><tr><td>1 332 704 fr. à 1 665 879 fr.</td><td>0,7225%</td><td>240,70 fr.</td><td>710,35 fr.</td><td>0,4264%</td></tr><tr><td>1 665 880 fr. à 3 331 758 fr.</td><td>0,9563%</td><td>1 593,10 fr.</td><td>2 303,45 fr.</td><td>0,6914%</td></tr><tr><td>plus de 3 331 758</td><td>1,1475%</td><td></td><td></td><td>tendant vers 1,1475%</td></tr></table>		Tranches	Taux de la tranche	Impôt maximum de la tranche	Impôt total	Taux réel du maximum de la tranche	1 fr. à 111 059 fr.	0,0000%	0,00 fr.	0,00 fr.	0,0000%	111 060 fr. à 222 117 fr.	0,0956%	10,60 fr.	10,60 fr.	0,0477%	222 118 fr. à 333 176 fr.	0,1169%	13,00 fr.	23,60 fr.	0,0708%	333 177 fr. à 444 234 fr.	0,2550%	28,30 fr.	51,90 fr.	0,1168%	444 235 fr. à 666 352 fr.	0,2763%	61,35 fr.	113,25 fr.	0,1700%	666 353 fr. à 888 469 fr.	0,4463%	99,15 fr.	212,40 fr.	0,2391%	888 470 fr. à 1 110 586 fr.	0,4781%	106,20 fr.	318,60 fr.	0,2869%	1 110 587 fr. à 1 332 703 fr.	0,6800%	151,05 fr.	469,65 fr.	0,3524%	1 332 704 fr. à 1 665 879 fr.	0,7225%	240,70 fr.	710,35 fr.	0,4264%	1 665 880 fr. à 3 331 758 fr.	0,9563%	1 593,10 fr.	2 303,45 fr.	0,6914%	plus de 3 331 758	1,1475%			tendant vers 1,1475%
Tranches	Impôt maximum de la tranche	Impôt total	Taux de chaque tranche	Taux réel du maximum de la tranche																																																																																																																							
1 fr. à 111 059 fr.	0,00 fr.	0,00 fr.	0,0000%	0,0000%																																																																																																																							
111 060 fr. à 222 117 fr.	12,50 fr.	12,50 fr.	0,1125%	0,0956%																																																																																																																							
222 118 fr. à 333 176 fr.	15,25 fr.	27,75 fr.	0,1375%	0,1169%																																																																																																																							
333 177 fr. à 444 234 fr.	33,30 fr.	61,05 fr.	0,3000%	0,2550%																																																																																																																							
444 235 fr. à 666 352 fr.	72,20 fr.	133,25 fr.	0,3250%	0,2763%																																																																																																																							
666 353 fr. à 888 469 fr.	116,60 fr.	249,85 fr.	0,5250%	0,4463%																																																																																																																							
888 470 fr. à 1 110 586 fr.	124,95 fr.	374,80 fr.	0,5625%	0,4781%																																																																																																																							
1 110 587 fr. à 1 332 703 fr.	177,70 fr.	552,50 fr.	0,8000%	0,6800%																																																																																																																							
1 332 704 fr. à 1 665 879 fr.	283,20 fr.	835,70 fr.	0,8500%	0,7225%																																																																																																																							
1 665 880 fr. à 3 331 758 fr.	1 874,10 fr.	2 709,80 fr.	1,1250%	0,9563%																																																																																																																							
plus de 3 331 758 fr.			1,3500%	tendant vers 1,1475%																																																																																																																							
Tranches	Taux de la tranche	Impôt maximum de la tranche	Impôt total	Taux réel du maximum de la tranche																																																																																																																							
1 fr. à 111 059 fr.	0,0000%	0,00 fr.	0,00 fr.	0,0000%																																																																																																																							
111 060 fr. à 222 117 fr.	0,0956%	10,60 fr.	10,60 fr.	0,0477%																																																																																																																							
222 118 fr. à 333 176 fr.	0,1169%	13,00 fr.	23,60 fr.	0,0708%																																																																																																																							
333 177 fr. à 444 234 fr.	0,2550%	28,30 fr.	51,90 fr.	0,1168%																																																																																																																							
444 235 fr. à 666 352 fr.	0,2763%	61,35 fr.	113,25 fr.	0,1700%																																																																																																																							
666 353 fr. à 888 469 fr.	0,4463%	99,15 fr.	212,40 fr.	0,2391%																																																																																																																							
888 470 fr. à 1 110 586 fr.	0,4781%	106,20 fr.	318,60 fr.	0,2869%																																																																																																																							
1 110 587 fr. à 1 332 703 fr.	0,6800%	151,05 fr.	469,65 fr.	0,3524%																																																																																																																							
1 332 704 fr. à 1 665 879 fr.	0,7225%	240,70 fr.	710,35 fr.	0,4264%																																																																																																																							
1 665 880 fr. à 3 331 758 fr.	0,9563%	1 593,10 fr.	2 303,45 fr.	0,6914%																																																																																																																							
plus de 3 331 758	1,1475%			tendant vers 1,1475%																																																																																																																							
Il n'est perçu aucun centime additionnel sur cet impôt supplémentaire sur la fortune.		Art. 72. al. 15 à 32 (nouveaux) <i>Modification du ... (à compléter) – Déduction sociale</i> ¹⁵ Le contribuable, propriétaire ou usufructier d'une villa ou de parts de propriété par étages, évaluées conformément aux sections 3 à 5 du chapitre I de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (à compléter), bénéficie d'une déduction sociale lorsque cette villa ou ces parts de propriété par étage lui servent de résidence principale à l'entrée en vigueur de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (à compléter).																																																																																																																									

LIPP actuelle	Projet de LIPP (le texte modifié est surligné en gris)
	¹⁶ La déduction sociale visée à l'alinéa 15 n'est pas autorisée dans le cadre de l'imposition d'après la dépense visée à l'article 14 de la présente loi. ¹⁷ Le droit à la déduction sociale visée à l'alinéa 15 s'entend si le contribuable ne bénéficie pas d'un montant effectif de déduction sociale, calculé conformément à l'alinéa 25, pour la première période fiscale qui suit l'entrée en vigueur de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... <i>(à compléter)</i>. ¹⁸ Le contribuable visé à l'alinéa 15 bénéficie de la déduction sociale aussi longtemps que la villa ou les parts de propriété par étages continuent à lui servir de résidence principale depuis l'entrée en vigueur de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... <i>(à compléter)</i>. ¹⁹ Lorsque la propriété ou l'usufruit de la villa ou des parts de propriété par étage est transféré par succession (dévolution d'hérédité, partage successoral, legs) au conjoint survivant qui vivait en ménage commun avec le contribuable au moment du décès, la déduction sociale visée à l'alinéa 15 dont bénéficiait le contribuable décédé est reportée sur le conjoint survivant. ²⁰ Le conjoint survivant visé à l'alinéa 19 bénéficie de la déduction sociale aussi longtemps que la villa ou les parts de propriété par étages continuent à lui servir de résidence principale depuis le transfert. ²¹ Lorsque la propriété ou l'usufruit de la villa ou des parts de propriété par étage servant de résidence principale du couple est transféré entre époux en rapport avec le régime matrimonial ou en cas de dédommagement de contributions extraordinaires d'un époux à l'entretien de la famille (art. 165 CC) ou de prétentions découlant du droit du divorce, la déduction sociale visée à l'alinéa 15 dont bénéficiait l'un des époux est reportée sur l'autre époux. ²² L'époux visé à l'alinéa 21 bénéficie de la déduction sociale aussi longtemps que la villa ou des parts de propriété par étages continuent à lui servir de résidence principale depuis le transfert. ²³ Dans le cadre de l'application des alinéas 18, 20 et 22, la situation à la fin de la période fiscale ou de l'assujettissement est déterminante. ²⁴ La déduction sociale se calcule sur la différence entre, d'une part, la valeur imposable de la villa ou des parts de propriétés par étages visées à l'alinéa 1 au moment de l'entrée en vigueur de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... <i>(à compléter)</i>, et, d'autre part, cette valeur à la fin de la période fiscale ou de l'assujettissement.

LIPP actuelle	Projet de LIPP (le texte modifié est surligné en gris)																																			
	²⁵ L'impôt sur la fortune calculé au taux forfaitaire de 0,9% sur la différence de valeur visée à l'alinéa 24 ne doit pas excéder un certain pourcentage du revenu brut pour le taux d'imposition. Un montant de déduction sociale sur la fortune est calculé en conséquence. ²⁶ Le pourcentage visé à l'alinéa 25 est le suivant : a) 1% jusqu'à 100 000 francs; b) 7% à partir de 350 000 francs; c) entre 100 000 francs et 350 000 francs, le pourcentage évolue de manière linéaire. ²⁷ Le Conseil d'Etat présentera au Grand Conseil dans les cinq ans à compter de l'entrée en vigueur de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (<i>à compléter</i>), un rapport sur l'efficacité et les avantages attendus de la déduction sociale pour les contribuables visés aux alinéas 15, 19 et 21. Ce rapport indiquera l'impact financier de cette déduction sociale sur les recettes fiscales. ²⁸ La déduction sociale est abrogée à l'expiration des quinze ans qui suivent l'entrée en vigueur de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (<i>à compléter</i>). Modification du ... (<i>à compléter</i>) – Barèmes de l'impôt sur la fortune ²⁹ Pour la première période fiscale qui suit l'entrée en vigueur de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (<i>à compléter</i>), les barèmes de l'impôt sur la fortune prévus à l'article 59, alinéas 1 et 2, sont les suivants : a) article 59, alinéa 1, tableau <table><tr><th>Tranches</th><th>Taux de la tranche</th><th>Impôt maximum de la tranche</th><th>Impôt total</th><th>Taux réel du maximum de la tranche</th></tr><tr><td>1 fr. à 111 059 fr.</td><td>1,66‰</td><td>184,35 fr.</td><td>184,35 fr.</td><td>1,66‰</td></tr><tr><td>111 060 fr. à 222 117 fr.</td><td>2,14‰</td><td>237,65 fr.</td><td>422,00 fr.</td><td>1,90‰</td></tr><tr><td>222 118 fr. à 333 176 fr.</td><td>2,61‰</td><td>289,85 fr.</td><td>711,85 fr.</td><td>2,14‰</td></tr><tr><td>333 177 fr. à 444 234 fr.</td><td>2,85‰</td><td>316,50 fr.</td><td>1 028,35 fr.</td><td>2,31‰</td></tr><tr><td>444 235 fr. à 666 352 fr.</td><td>3,09‰</td><td>686,35 fr.</td><td>1 714,70 fr.</td><td>2,57‰</td></tr><tr><td>666 353 fr. à 888 469 fr.</td><td>3,33‰</td><td>739,65 fr.</td><td>2 454,35 fr.</td><td>2,76‰</td></tr></table>	Tranches	Taux de la tranche	Impôt maximum de la tranche	Impôt total	Taux réel du maximum de la tranche	1 fr. à 111 059 fr.	1,66‰	184,35 fr.	184,35 fr.	1,66‰	111 060 fr. à 222 117 fr.	2,14‰	237,65 fr.	422,00 fr.	1,90‰	222 118 fr. à 333 176 fr.	2,61‰	289,85 fr.	711,85 fr.	2,14‰	333 177 fr. à 444 234 fr.	2,85‰	316,50 fr.	1 028,35 fr.	2,31‰	444 235 fr. à 666 352 fr.	3,09‰	686,35 fr.	1 714,70 fr.	2,57‰	666 353 fr. à 888 469 fr.	3,33‰	739,65 fr.	2 454,35 fr.	2,76‰
Tranches	Taux de la tranche	Impôt maximum de la tranche	Impôt total	Taux réel du maximum de la tranche																																
1 fr. à 111 059 fr.	1,66‰	184,35 fr.	184,35 fr.	1,66‰																																
111 060 fr. à 222 117 fr.	2,14‰	237,65 fr.	422,00 fr.	1,90‰																																
222 118 fr. à 333 176 fr.	2,61‰	289,85 fr.	711,85 fr.	2,14‰																																
333 177 fr. à 444 234 fr.	2,85‰	316,50 fr.	1 028,35 fr.	2,31‰																																
444 235 fr. à 666 352 fr.	3,09‰	686,35 fr.	1 714,70 fr.	2,57‰																																
666 353 fr. à 888 469 fr.	3,33‰	739,65 fr.	2 454,35 fr.	2,76‰																																

Projet de LIPP (le texte modifié est surligné en gris)					
888 470 fr. à	1 110 586 fr.	3,56%	790,75 fr.	3 245,10 fr.	2,92%
1 110 587 fr. à	1 332 703 fr.	3,80%	844,05 fr.	4 089,15 fr.	3,07%
1 332 704 fr. à	1 665 879 fr.	4,04%	1 346,05 fr.	5 435,20 fr.	3,26%
plus de 1 665 879					tendant vers 3,83%

b) article 59, alinéa 2, tableau

Tranches	Taux de la tranche	Impôt maximum de la tranche	Impôt total	Taux réel du maximum de la tranche
1 fr. à	111 059 fr.	0,0000%	0,00 fr.	0,0000%
111 060 fr. à	222 117 fr.	0,1069%	11,85 fr.	0,0534%
222 118 fr. à	333 176 fr.	0,1306%	14,50 fr.	0,0791%
333 177 fr. à	444 234 fr.	0,2850%	31,65 fr.	0,1306%
444 235 fr. à	666 352 fr.	0,3088%	68,60 fr.	0,1900%
666 353 fr. à	888 469 fr.	0,4988%	110,80 fr.	0,2672%
888 470 fr. à	1 110 586 fr.	0,5344%	118,70 fr.	0,3206%
1 110 587 fr. à	1 332 703 fr.	0,7600%	168,80 fr.	0,3939%
1 332 704 fr. à	1 665 879 fr.	0,8075%	269,05 fr.	0,4766%
1 665 880 fr. à	3 331 758 fr.	1,0688%	1 780,50 fr.	0,7727%
plus de 3 331 758				tendant vers 1,1475%

³⁰ Pour la deuxième période fiscale qui suit l'entrée en vigueur de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (à compléter), les barèmes de l'impôt sur la fortune prévus à l'article 59, alinéas 1 et 2, sont les suivants :

a) article 59, alinéa 1, tableau

Tranches	Taux de la tranche	Impôt	Impôt total	Taux réel du
----------	-----------------------	-------	-------------	--------------

Projet de LIPP (le texte modifié est surligné en gris)				
		tranche	maximum de la tranche	maximum de la tranche
1 fr.	à 111 059 fr.	1,58%	175,45 fr.	1,58%
111 060 fr.	à 222 117 fr.	2,03%	225,45 fr.	1,80%
222 118 fr.	à 333 176 fr.	2,48%	275,45 fr.	2,03%
333 177 fr.	à 444 234 fr.	2,70%	299,85 fr.	2,20%
444 235 fr.	à 666 352 fr.	2,93%	650,80 fr.	2,44%
666 353 fr.	à 888 469 fr.	3,15%	699,65 fr.	2,62%
888 470 fr.	à 1 110 586 fr.	3,38%	750,75 fr.	2,77%
1 110 587 fr.	à 1 332 703 fr.	3,60%	799,60 fr.	2,91%
1 332 704 fr.	à 1 665 879 fr.	3,83%	1 276,05 fr.	3,09%
plus de 1 665 879		4,05%		tendant vers 3,83%

b) article 59, alinéa 2, tableau

Tranches	Taux de la tranche	Impôt maximum de la tranche	Impôt total	Taux réel du maximum de la tranche
1 fr.	à 111 059 fr.	0,0000%	0,00 fr.	0,0000%
111 060 fr.	à 222 117 fr.	0,1013%	11,25 fr.	0,0508%
222 118 fr.	à 333 176 fr.	0,1238%	25,00 fr.	0,0750%
333 177 fr.	à 444 234 fr.	0,2700%	55,00 fr.	0,1238%
444 235 fr.	à 666 352 fr.	0,2925%	64,95 fr.	0,1800%
666 353 fr.	à 888 469 fr.	0,4725%	104,95 fr.	0,2531%
888 470 fr.	à 1 110 586 fr.	0,5063%	337,35 fr.	0,3038%
1 110 587 fr.	à 1 332 703 fr.	0,7200%	497,25 fr.	0,3731%
1 332 704 fr.	à 1 665 879 fr.	0,7650%	752,15 fr.	0,4515%
1 665 880 fr.	à 3 331 758 fr.	1,0125%	2 438,85 fr.	0,7320%
plus de 3 331 758		1,2150%		tendant vers

LIPP actuelle	Projet de LIPP (le texte modifié est surligné en gris)
	1,475‰ ³¹ A partir de la troisième période fiscale qui suit l'entrée en vigueur de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (<i>à compléter</i>), les barèmes de l'impôt sur la fortune prévus à l'article 59, alinéas 1 et 2 s'appliquent. <i>Modification du ... (à compléter) – Indexation des barèmes de l'impôt sur la fortune</i> ³² L'alinéa 4 s'applique à l'indexation des barèmes de l'impôt sur la fortune prévus aux alinéas 29 et 30 et à l'article 59, alinéas 1 et 2.
LEFT actuelle	Projet de LEFT (le texte modifié est surligné en gris)
	³ La loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 22 novembre 2018 (LEFT – D 3 10), est modifiée comme suit :
	Art. 8 Disposition transitoire – Modifications du ... (à compléter) <i>Commission d'experts pour les villas, parts de propriété par étages et terrains nus évalués d'une manière schématique</i> ¹ Une commission d'experts nommée par le Conseil d'Etat participe à l'élaboration des formules d'évaluation visées à l'article 6 de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (<i>à compléter</i>). Elle est composée paritairement de représentants de l'administration cantonale et de représentants du secteur privé désignés en fonction de leurs compétences reconnues pour l'évaluation fiscale des immeubles. ² Les compétences de la commission d'experts sont les suivantes : a) fixer le prix cantonal moyen par m² du terrain visé à l'article 7, alinéa 1, lettre a, de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles du ... (<i>à compléter</i>); b) fixer un éventuel ajustement de la valeur fiscale du terrain visée à l'article 7, alinéa 3, de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (<i>à compléter</i>), en relation avec sa surface;

LEFI actuelle	Projet de LEFI (le texte modifié est surligné en gris)
	c) fixer le prix cantonal moyen par m² des parts de propriété par étages visé à l'article 9, alinéa 1, lettre a, de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (<i>à compléter</i>); d) vérifier les formules par sondage sur la base des transactions communiquées par l'administration fiscale cantonale; e) décider, en application de l'article 10, alinéa 2, de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (<i>à compléter</i>), de mises à jour intermédiaires des cartes. ³ La commission d'experts adresse un rapport, le cas échéant, de majorité et de minorité, au Conseil d'Etat qui le rend public. ⁴ La commission d'experts est soumise à la loi sur les commissions officielles, du 18 septembre 2009. Conseil d'Etat ⁵ Sur la base du rapport de la commission d'experts, le Conseil d'Etat fixe par voie réglementaire les données visées à l'alinéa 2, lettres a à c.
LPFisc actuelle	Projet de LPFisc (le texte modifié est surligné en gris)
	⁴ La loi de procédure fiscale, du 4 octobre 2001 (LPFisc – D 3 17), est modifiée comme suit : Art. 1, lettres d et e (nouvelles) d) loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (<i>à compléter</i>). e) loi sur l'évaluation fiscale des immeubles agricoles et sylvicoles, du ... (<i>à compléter</i>).
Art. 25, al 3 ³ En matière d'estimation immobilière, les frais d'expertise sont à la charge de la partie qui succombe.	Art. 25. al. 3 (abrogé)
Art. 30 Obligations propres aux propriétaires d'immeubles	Art. 30 (nouvelle teneur)

L'PFisc actuelle	Projet de L'PFisc (le texte modifié est surligné en gris)
¹ Le contribuable propriétaire d'un immeuble est tenu de communiquer au département l'état des revenus bruts de chacun des immeubles qu'il possède ou exploite, ainsi que tous autres renseignements jugés nécessaires pour déterminer la situation et la valeur exacte de chaque immeuble et de son revenu.	<i>Déclaration d'impôt</i> ¹ Dans sa déclaration d'impôt, le contribuable procède lui-même à l'évaluation des immeubles conformément à la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles. Pour les immeubles agricoles et les autres immeubles au sens, respectivement, de l'article 1, alinéa 1, et de l'article 14 de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (<i>à compléter</i>), le contribuable indique la dernière valeur fiscale connue.
² Il doit notamment fournir au département la formule pour les nouvelles constructions, le questionnaire pour déterminer la valeur locative, un état locatif annuel pour chaque immeuble locatif, toutes pièces justifiant les loyers encaissés et toutes autres pièces nécessaires propres à justifier une déduction prévue par la législation fiscale.	<i>Etat locatif annuel</i> ² Tout propriétaire d'un immeuble locatif ou commercial au sens de l'article 2 de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (<i>à compléter</i>), doit joindre à sa déclaration d'impôt un état locatif annuel.
	<i>Acquisition d'un immeuble</i> ³ Tout contribuable qui acquiert un immeuble est tenu d'indiquer le prix d'achat dans la déclaration d'impôt pour la période fiscale de l'acquisition.
	<i>Déclaration de nouvelles constructions</i> ⁴ Tout propriétaire qui fait construire un bâtiment nouveau ou qui, par des travaux quelconques, augmente la valeur d'un bâtiment ou d'une propriété, est tenu de compléter le formulaire de déclaration de nouvelles constructions. Ce formulaire doit être joint à la déclaration d'impôt pour la période fiscale de l'achèvement des travaux.
	<i>Valeur d'assurance incendie</i> ⁵ Tout propriétaire de villa visé à l'article 8 de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (<i>à compléter</i>), qui conclut une assurance-incendie ou la modifie doit joindre à la déclaration d'impôt pour la période fiscale de la conclusion ou de la modification, une copie de la police d'assurance-incendie.
	<i>Questionnaire pour déterminer la valeur locative</i> ⁶ Tout propriétaire qui se réserve l'usage d'immeubles ou de partie d'immeubles au sens de l'article 24, alinéa 1, lettre b, de la loi sur l'imposition des personnes physiques, du 27 septembre 2009, doit joindre à sa déclaration d'impôt le questionnaire pour déterminer la valeur locative.

LPFC actuelle	Projet de LPFC (le texte modifié est surligné en gris)
Art. 2 Réglementation cantonale ³ La fortune est évaluée selon les règles de la loi sur l'imposition des personnes physiques, du 27 septembre 2009, à l'exception des règles concernant les diminutions de la valeur des immeubles et les déductions sociales sur la fortune, prévues aux articles 50, lettre e, et 58 de ladite loi, qui ne sont pas applicables. Les règles d'évaluation prévues par la loi fédérale et ses dispositions d'exécution sont réservées.	⁵ La loi sur les prestations fédérales complémentaires à l'assurance-vieillesse et survivants et à l'assurance-invalidité, du 14 octobre 1965 (LPFC – J 4 20), est modifiée comme suit : Art. 2, al. 3 (nouvelle teneur) ³ La fortune est évaluée selon les règles de la loi sur l'imposition des personnes physiques, du 27 septembre 2009, à l'exception des règles concernant les déductions sociales sur la fortune, prévues aux articles 58 et 72, alinéas 1 à 28, de ladite loi, qui ne sont pas applicables. Les règles d'évaluation prévues par la loi fédérale et ses dispositions d'exécution sont réservées.
LPCC actuelle	Projet de LPCC (le texte modifié est surligné en gris)
Art. 7 Fortune ² La fortune est évaluée selon les règles de la loi sur l'imposition des personnes physiques, du 27 septembre 2009, à l'exception des règles concernant les diminutions de la valeur des immeubles et les déductions sociales sur la fortune, prévues aux articles 50, lettre e, et 58 de ladite loi, qui ne sont pas applicables. Les règles d'évaluation prévues par la loi fédérale et ses dispositions d'exécution sont réservées.	⁶ La loi sur les prestations complémentaires cantonales, du 25 octobre 1968 (LPCC – J 4 25), est modifiée comme suit : Art. 7, al. 2 (nouvelle teneur) ² La fortune est évaluée selon les règles de la loi sur l'imposition des personnes physiques, du 27 septembre 2009, à l'exception des règles concernant les déductions sociales sur la fortune, prévues aux articles 58 et 72, alinéas 1 à 28, de ladite loi, qui ne sont pas applicables. Les règles d'évaluation prévues par la loi fédérale et ses dispositions d'exécution sont réservées.
LIPP actuelle (les articles sont parfois intervertis afin de correspondre à ceux du projet)	Projet de LEFIAS (le texte modifié est surligné en gris)

Projet de LEFIAS (le texte modifié est surligné en gris)	
LIPP actuelle (les articles sont parfois intervertis afin de correspondre à ceux du projet)	Loi sur l'évaluation fiscale des immeubles agricoles et sylvicoles (LEFIAS)
Chapitre I Evaluation	
Art. 52 IV. Procédure d'estimation b) Immeubles estimés	Art. 1 Procédure d'évaluation
² L'évaluation des autres immeubles est faite par des commissions d'experts et vaut pour une période de 10 ans appelée période décennale. ³ Lorsque, pendant cette période, un immeuble est aliéné à titre onéreux ou à titre gratuit, ou dévolu pour cause de mort, la valeur d'aliénation ou la valeur de succession retenue par le département pour la perception des droits d'enregistrement et de succession se substitue à la valeur d'estimation pour le reste de la période décennale. ⁴ Pour le reste de la période décennale, l'adaptation de la valeur d'estimation selon l'alinéa 3 est suspendue : a) pour les propriétés rurales, tant qu'elles sont exploitées à des fins exclusivement agricoles par le propriétaire; b) en cas de succession, pour le logement principal de la personne décédée, s'il est attribué en propriété ou en usufruit à un héritier qui faisait ménage commun avec elle, tant que cet héritier continue à occuper personnellement le logement comme résidence principale; c) en cas de liquidation du régime matrimonial, pour le logement principal du couple attribué en propriété ou en usufruit à l'un des conjoints, tant que celui-ci continue à l'occuper personnellement comme résidence principale. ⁵ Le Conseil d'Etat, comme le contribuable, ont, en tout temps, la faculté de faire procéder à de nouvelles estimations si des changements importants dans la valeur des immeubles le justifient.	¹ L'évaluation des immeubles affectés à l'agriculture ou à la sylviculture est faite par des commissions d'experts et vaut pour une période de 10 ans appelée période décennale. ² Lorsque, pendant cette période, un immeuble est aliéné à titre onéreux ou à titre gratuit, ou dévolu pour cause de mort, la valeur d'aliénation ou la valeur de succession retenue par le département des finances et des ressources humaines (ci-après : département) pour la perception des droits d'enregistrement et de succession se substitue à la valeur d'évaluation pour le reste de la période décennale. ³ Pour le reste de la période décennale, l'adaptation de la valeur d'évaluation selon l'alinéa 2 est suspendue : a) pour les propriétés rurales, tant qu'elles sont exploitées à des fins exclusivement agricoles par le propriétaire; b) en cas de succession, pour le logement principal de la personne décédée, s'il est attribué en propriété ou en usufruit à un héritier qui faisait ménage commun avec elle, tant que cet héritier continue à occuper personnellement le logement comme résidence principale; c) en cas de liquidation du régime matrimonial, pour le logement principal du couple attribué en propriété ou en usufruit à l'un des conjoints, tant que celui-ci continue à l'occuper personnellement comme résidence principale. ⁴ Le Conseil d'Etat, comme le contribuable, ont, en tout temps, la faculté de faire procéder à de nouvelles évaluations si des changements importants dans la valeur des immeubles le justifient.

LIPP actuelle (les articles sont parfois intervertis afin de correspondre à ceux du projet)	Projet de LEFIAS (le texte modifié est surligné en gris)	
	c) Nouvelles constructions Pendant la période décennale, les nouvelles constructions peuvent être évaluées par experts, tant à la demande du propriétaire qu'à celle du département.	
Art. 53 Expertise contradictoire Dans tous les cas où l'estimation est faite sur la base d'une transaction à titre onéreux ou à titre gratuit, le département a le droit de faire procéder à une expertise contradictoire, si la valeur annoncée ne lui paraît pas représenter la valeur réelle de l'immeuble.	Art. 2 Expertise contradictoire Dans tous les cas où l'évaluation est faite sur la base d'une transaction à titre onéreux ou à titre gratuit, le département peut procéder à une expertise contradictoire, si la valeur annoncée ne lui paraît pas représenter la valeur réelle de l'immeuble.	
Art. 54 V. Notification de l'estimation En cas d'estimation par experts, le département doit notifier la décision à chaque intéressé, par lettre recommandée. Cette lettre indique le montant de la nouvelle estimation et mentionne qu'une réclamation peut être adressée par écrit au département dans un délai de 30 jours à compter de sa réception.	Art. 3 Notification de l'évaluation En cas d'évaluation par experts, le département doit notifier la décision à chaque intéressé, par lettre recommandée. Cette lettre indique le montant de la nouvelle évaluation et mentionne qu'une réclamation peut être adressée par écrit au département dans un délai de 30 jours à compter de sa réception.	
Art. 51 III. Déclarations de nouvelles constructions 1 Tout propriétaire qui fait construire un bâtiment nouveau ou qui, par des travaux quelconques, augmente la valeur d'un bâtiment ou d'une propriété, est tenu de faire au département, dans les 12 mois qui suivent l'achèvement de la construction ou des travaux, une déclaration indiquant la nature, l'importance et la valeur des modifications ou des nouvelles constructions. 2 Le coût de ces constructions et travaux est intégré à la valeur fiscale.	Art. 4 Déclarations de nouvelles constructions 1 Tout propriétaire qui fait construire un bâtiment nouveau ou qui, par des travaux quelconques, augmente la valeur d'un bâtiment ou d'une propriété, est tenu de faire au département, dans les 12 mois qui suivent l'achèvement de la construction ou des travaux, une déclaration indiquant la nature, l'importance et la valeur des modifications ou des nouvelles constructions. 2 Le coût de ces constructions et travaux est intégré à la valeur fiscale.	
LEFI actuelle	Projet de LEFIAS (le texte modifié est surligné en gris)	
Chapitre I Prorogation des estimations	Chapitre II Prorogation des évaluations	
Art. 1 Principe	Art. 5 Principe	

LEFI actuelle		Projet de LEFIAS (le texte modifié est surligné en gris)	
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 est prorogée jusqu' au 31 décembre 2028.		La durée de validité des évaluations de la valeur fiscale des immeubles visés à l'article 1 est prorogée jusqu' au 31 décembre 2028.	
Art. 2	Majoration	Art. 6	Majoration
La valeur fiscale actuelle de ces immeubles au 31 décembre 2018 est majorée de 7% et reconduite jusqu' au 31 décembre 2028, sans nouvelle estimation par la commission d'experts.		La valeur fiscale actuelle de ces immeubles au 31 décembre 2018 est majorée de 7% et reconduite jusqu' au 31 décembre 2028, sans nouvelle évaluation par la commission d'experts	
Art. 3	Valeur fiscale actuelle	Art. 7	Valeur fiscale actuelle
La valeur fiscale actuelle au sens de l'article 2 est celle qui est déterminante au 31 décembre 2018. Elle comprend, le cas échéant, la majoration prévue par la loi prorogant 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 valeur fiscale actuelle au sens de l'article 6 est celle qui est déterminante au 31 décembre 2018. Elle comprend, le cas échéant, la majoration prévue par la loi prorogant jusqu' à fin décembre 1984 la durée de validité des estimations fiscales 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. 4	Exceptions	Art. 8	Exceptions
La majoration ne s'applique pas aux valeurs fiscales actuelles suivantes :		La majoration ne s'applique pas aux valeurs fiscales actuelles suivantes :	
a) celles qui ont été estimées par expert à la valeur vénale après le 31 décembre 2008;		a) celles qui ont été évaluées par expert à la valeur de rendement après le 31 décembre 2008;	
b) celles qui ont été fixées selon le coût de la construction, pour les constructions faites après le 31 décembre 2008;		b) celles qui ont été fixées selon le coût de la construction, pour les constructions faites après le 31 décembre 2008;	
c) celles qui ont été fixées en application de l'article 52, alinéa 3, de la loi sur l'imposition des personnes physiques, à la suite d'une aliénation ou d'une dévolution intervenues après le 31 décembre 2008;		c) celles qui ont été fixées en application de l'article 1, alinéa 2, à la suite d'une aliénation ou d'une dévolution intervenues après le 31 décembre 2008;	
d) celles dont l'adaptation au sens de la lettre c ci-dessus a été suspendue pour le reste de la période décennale en application de l'article 52, alinéa 4, de la loi sur l'imposition des personnes physiques.		d) celles dont l'adaptation au sens de la lettre c ci-dessus a été suspendue pour le reste de la période décennale en application de l'article 1, alinéa 3;	
Art. 5	Réclamation et recours	Art. 9	Réclamation et recours

LEFI actuelle	Projet de LEFIAS (le texte modifié est surligné en gris) ¹ Lorsque la valeur de l'immeuble n'a pas augmenté de manière correspondante, le contribuable peut demander la réduction ou la suppression de la majoration visée à l'article 2 par la voie de la réclamation et des recours prévus 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 2019 (art. 76, al. 6, de la loi générale sur les contributions publiques, du 9 novembre 1887).
	Projet de LEFIAS
	Chapitre III Dispositions finales et transitoires
	Art. 10 Disposition d'application Le Conseil d'Etat édicte les dispositions nécessaires à l'application de la présente loi.
	Art. 11 Entrée en vigueur ¹ La présente loi entre en vigueur simultanément à la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (à compléter). ² Elle est abrogée de plein droit en cas de refus de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (à compléter).



REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
Département des finances et des ressources humaines
La Conseillère d'Etat

DF
Case postale 3860
1211 Genève 3

Partis politiques
Association des communes genevoises
Milieux immobiliers
Autres milieux intéressés

Genève, le 18 juin 2020

Concerne : procédure de consultation relative à l'avant-projet de loi sur l'évaluation fiscale des immeubles (LEFDI) et son règlement d'application (REFDI)

Madame, Monsieur,

Le 17 juin 2020, le Conseil d'Etat a chargé le département des finances et des ressources humaines de mener une procédure de consultation relative à l'avant-projet de loi sur l'évaluation fiscale des immeubles (LEFDI) et son règlement d'application (REFDI), en annexe de ce courrier.

Le présent avant-projet de loi a pour but principal de régler l'évaluation fiscale des villas et des propriétés par étages (PPE) conformément aux principes prévus dans la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID)¹, qui prévoit que ces immeubles sont évalués à leur valeur vénale².

Cet avant-projet de loi déploie ses effets pour l'impôt sur la fortune des personnes physiques, l'impôt sur le capital des personnes morales autres que les sociétés de capitaux et les sociétés coopératives ainsi que pour l'impôt immobilier complémentaire des personnes physiques et des personnes morales.

1. Méthode d'estimation

La méthode d'estimation retenue pour évaluer les villas et les PPE est schématique (cf. art. 5 à 13 LEFDI). Une méthode similaire a déjà été implémentée à Zurich et jugée conforme à la LHID par le Tribunal fédéral. L'adaptation au cas genevois résulte des travaux entrepris en 2016, auxquels ont participé l'administration fiscale cantonale, la CGI et Pic Vert. Lors de la reprise des travaux en 2019, les données ont été actualisées et la méthode d'estimation

¹ RS 642.14.

² Il convient de souligner que le système d'évaluation actuel appliqué aux immeubles agricoles, aux immeubles localifs ou aux autres immeubles (par exemple immeubles industriels et immeubles commerciaux qui comportent moins de trois unités locales) n'est pas modifié. Le calcul de la valeur locative n'est pas visé en plus.

testée sur la base des transactions des années 2017 et 2018. En fonction des résultats, elle a été adaptée de sorte à être conforme avec la LHID.

L'évaluation schématique est présumée correspondre à la valeur du marché. Cependant, le contribuable comme le département peuvent apporter la preuve que la valeur de l'immeuble résultant de l'évaluation schématique ne correspond pas à la valeur du marché. L'évaluation peut être contestée pour chaque période fiscale par le contribuable comme par l'administration fiscale cantonale.

Une commission d'experts aura la compétence de proposer au Conseil d'Etat le niveau d'un certain nombre de paramètres.

2. Description des mesures d'accompagnement

Les propriétaires ne seront pas tous touchés de la même manière par la réévaluation du parc immobilier (RPI). En effet, les contribuables possédant leur bien immobilier depuis très longtemps, sont logiquement plus fortement pénalisés. Ainsi et afin de limiter l'impact de la RPI, différentes mesures d'accompagnement sont envisagées pour atténuer les effets de l'introduction de cette réforme, principalement sur les petits propriétaires et sur la classe moyenne qui ne bénéficient d'aucune aide.

1. Baisse du barème de l'impôt sur la fortune (cf. LEFDI, art. 2 souligné « modification à d'autres lois », art. 59, alinéas 1 et 2, LIPP)

Cette mesure vise à procéder à une baisse linéaire du barème de l'impôt sur la fortune. En d'autres termes, les taux de chacune des tranches définissant le barème de l'impôt sur la fortune sont diminués du même pourcentage.

2. Déduction sociale (cf. LEFDI, art. 2 souligné « modification à d'autres lois », art. 72, alinéas 15 à 28, LIPP)

Nous nous sommes inspirés du taux d'effort que l'on connaît depuis 2001 en matière de valeur locative³ : la déduction sociale de la LEFDI limite, à un certain pourcentage du revenu brut du contribuable, l'augmentation d'impôt sur la fortune due à la réévaluation de son bien immobilier. Il s'agit d'une mesure ciblée qui, par définition, ne peut avoir d'impact que sur les propriétaires de biens immobiliers dont la valeur fiscale augmente dans le cadre de la RPI.

Cette mesure comporte les limitations suivantes :

- applicable uniquement au domicile principal⁴;
- supprimée 15 ans après l'entrée en vigueur de la loi⁵; **et**
- le contribuable doit avoir bénéficié de la déduction sociale à l'entrée en vigueur de la loi⁶.

3. Un outil : la modification de l'impôt sur les bénéfices et les gains immobiliers

L'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers (IBGI) a pour objet le bénéfice résultant de l'aliénation d'immeubles situés dans le canton de Genève. Ce bénéfice correspond à la

³ cf. article 24, al. 2, de la loi sur l'imposition des personnes physiques (LIPP – D 3 08).

⁴ cf. LEFDI, art. 2 souligné « modification à d'autres lois », art. 72, alinéas 15 et 18, LIPP.

⁵ cf. LEFDI, art. 2 souligné « modification à d'autres lois », art. 72, alinéa 28, LIPP.

⁶ cf. LEFDI, art. 2 souligné « modification à d'autres lois », art. 72, alinéa 17, LIPP.

différence entre la valeur d'aliénation (prix de vente) et la valeur d'acquisition (prix payé pour l'acquisition du bien).

Si la durée de propriété est :

- de moins de 2 ans : le taux est de 50%
- d'au moins 2 ans : le taux est de 40%
- d'au moins 4 ans : le taux est de 30%
- d'au moins 6 ans : le taux est de 20%
- d'au moins 8 ans : le taux est de 15%
- d'au moins 10 ans : le taux est de 10%
- d'au moins 25 ans : pas imposable.

Il convient de signaler que Genève fait figure d'exception parmi les cantons qui nous entourent puisqu'elle n'impose pas les gains immobiliers au-delà de 25 ans.

La modification du barème proposée dans la LEFDI consiste à taxer l'imposition des gains réalisés après 25 ans et plus à un taux de 10% (cf. LEFDI, art. 2 souligné « modification à d'autres lois », art. 84, alinéa 1, lettre f, LCP).

La modification de l'IBGI, dont les recettes supplémentaires générées sont évaluées en moyenne à 52 millions de francs⁷, est un outil qui permet de financer les mesures d'accompagnement, à savoir la baisse du barème de l'impôt sur la fortune et la déduction sociale. L'avantage de cet outil est que les contribuables doivent payer l'IBGI lors de la vente de l'immeuble. A ce moment-là, ils détiennent de l'argent liquide, et l'acceptabilité de l'impôt est plus aisée que dans le cas d'une taxation effectuée sur la base d'une augmentation de la fortune, que je qualifierais de virtuelle, dans le cadre de la RPI.

4. Solution retenue

Parmi toutes les solutions étudiées, celle retenue est définie de la façon suivante :

- Baisse linéaire du barème de l'impôt sur la fortune de 14%;
- Déduction sociale avec un taux d'effort de 1% jusqu'à 100'000 francs, puis augmentation linéaire jusqu'à 7% entre 100'000 et 350'000 francs, puis maintien du taux d'effort au-delà;
- Modification de l'IBGI en introduisant une taxation au taux de 10% lorsque la durée de détention dépasse 25 ans.

Cette solution présente les avantages suivants :

- *Préserver les petits propriétaires;*

Dans la version RPI sans mesures d'accompagnement, cette catégorie payait en moyenne 3'812 francs supplémentaires d'impôt cantonal sur la fortune. Avec l'introduction de la mesure, la charge moyenne supplémentaire est seulement de 159 francs pour les petits propriétaires.

- *Limiter les effets pour la classe moyenne;*

La solution retenue permet de réduire l'impact de la RPI sur la classe moyenne, qui s'élève sans mesures à 3'700 francs et avec mesures à 1'414 francs.

⁷ Cette évaluation a été effectuée sur la base de la production des années 2013 à 2018.

- Réduire l'écart d'imposition sur la fortune avec les autres cantons;

Notre canton est parmi ceux qui imposent le plus fortement la fortune en comparaison intercantonale et il le restera malgré la baisse de barème proposée. Néanmoins, une baisse linéaire du barème de 14% est déjà une mesure significative portant le taux maximum à 0,86% (au lieu de 1%)⁸.

- Diminuer la charge fiscale de l'impôt sur la fortune pour tous les contribuables;
- Éviter les effets de seuil pour la déduction sociale.

5. Rapport d'évaluation

Un rapport sur l'efficacité et les avantages attendus de la déduction sociale pour les contribuables est prévu après 5 ans (cf. LEFDI, art. 2 souligné « modification à d'autres lois », art. 72, alinéa 27, LIPP).

6. Objectifs financiers du Conseil d'Etat

Dans le PFQ 2019-2023, le Conseil d'Etat a fixé un objectif de recettes fiscales supplémentaires de 100 millions de francs. Sur la base des données actualisées, la LEFI rapporte 10 millions de francs. Par conséquent, pour atteindre l'objectif du PFQ 2019-2023, la RPI doit rapporter 90 millions de francs.

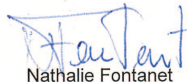
Initialement, le projet RPI était fondé sur une augmentation de 60 millions de l'impôt cantonal sur la fortune et 30 millions supplémentaires obtenus sur l'impôt immobilier complémentaire.

Les recettes fiscales supplémentaires du projet retenu par le Conseil d'Etat se décomposent de la façon suivante : 10 millions sur l'impôt cantonal sur la fortune, 30 millions sur l'impôt immobilier complémentaire et 50 millions sur l'IBGI.

Je vous invite à vous prononcer sur le dossier mis en consultation en complétant le questionnaire annexé. Je vous prie de nous faire parvenir dans la mesure du possible votre avis sous forme électronique (prière de joindre une version Word en plus d'une version PDF) à l'adresse suivante : joelle.andenmatten@etat.ge.ch

La procédure de consultation prendra fin le 31 juillet 2020.

En vous souhaitant bonne réception de la présente et dans l'attente de votre retour, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes meilleures salutations.



Nathalie Fontanet

Annexes mentionnées.

⁸ cf. à ce sujet la publication de l'Administration fédérale des contributions : Charge fiscale en Suisse - Chefs-lieux des cantons - Chiffres cantonaux 2018, page 55.

Réévaluation du parc immobilier (RPI)

Procédure de consultation relative à l'avant-projet de loi sur l'évaluation fiscale des immeubles (LEFDI) et relative au règlement d'application (REFDI)

Questionnaire

I. Mesures législatives

1.	Reconnaissez-vous la nécessité de prendre des mesures législatives au niveau cantonal afin que les villas et les PPE soient évaluées comme le prévoit la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID) ?
Réponse	☐ Oui ☐ Non
Remarques	

II. Evaluation schématique des villas

2.	Approuvez-vous le système d'évaluation schématique des villas et PPE proposé ? (art. 5 à 10 LEFDI)
Réponse	☐ Oui ☐ Non
Remarques	

III. Commission d'experts

3.	Approuvez-vous le fait qu'une commission d'experts fixe certains paramètres et contrôle le système d'évaluation schématique des villas et PPE ? (art. 11 LEFDI)
----	---

Réponse	☐ Oui ☐ Non
Remarques	

IV. Modification de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers

4.	Approuvez-vous la modification de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers selon laquelle le bénéfice est taxé au taux de 10% lorsque l'immeuble a été détenu pendant 10 ans et plus ? (art. 2 souligné « modification à d'autres lois », art. 84, alinéa 1, lettre f, LCP)
Réponse	☐ Oui ☐ Non
Remarques	

V. Baisse du barème de l'impôt sur la fortune

5.	Approuvez-vous la baisse du barème de l'impôt sur la fortune ? (art. 2 souligné « modification à d'autres lois », art. 59, alinéas 1 et 2, LIPP)
Réponse	☐ Oui ☐ Non
Remarques	

VI. Déduction sociale

6.	Approuvez-vous le fait qu'une déduction sociale est accordée aux propriétaires de de villas et de PPE afin d'atténuer l'augmentation de la charge fiscale de leur résidence principale due à la RPI ? (art. 2 souligné « modification à d'autres lois », art. 72, alinéas 15 à 18, LIPP)
----	--

Réponse	☐ Oui ☐ Non
Remarques	

VII. Rapport

7.	Approuvez-vous le fait que le Conseil d'Etat présentera au Grand Conseil dans les cinq ans suivant l'entrée en vigueur de la loi un rapport sur la déduction sociale ? (art. 2 souligné « modification à d'autres lois », art. 72, alinéa 27, LIPP)
Réponse	☐ Oui ☐ Non
Remarques	

VIII. Divers

8.	Avez-vous d'autres remarques ou commentaires ?
Réponse	☐ Oui ☐ Non
Remarques	

Lieu, date :

Association / organisation etc. :



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

PROJET DE LOI

Projet présenté par le DF

Contact suivi du dossier : Christophe Bopp tél. 022 327 98 08

Contact secrétariat : Florence Klay tél. 022 327 98 05

Version : DF-SG-cb - 2020.06.17 lefdi public.docx

Visa de la chancellerie d'Etat :

Projet adopté par le Conseil d'Etat

(visa du Conseil d'Etat)

☐ sans modification

☐ avec modification(s)

Remarque(s) :

Au Grand Conseil de la
République et canton de Genève
Hôtel de Ville
Rue de l'Hôtel-de-Ville 2
1204 Genève

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Députés,

Nous vous soumettons en annexe un

Projet de loi sur l'évaluation fiscale des immeubles (LEFDI)

adopté par le Conseil d'Etat dans sa séance de ce jour.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Députés, l'expression de
notre considération distinguée.

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :

Le président :

Michèle Righetti

Antonio Hodgers

Annexe mentionnée

Projet de loi sur l'évaluation fiscale des immeubles (LEFDI)

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

Chapitre I Immeubles sis dans le canton de Genève

Section 1 Immeubles agricoles

Art. 1 Evaluation

¹ Les immeubles affectés à l'agriculture ou à la sylviculture sont évalués à leur valeur de rendement déterminée selon le droit fédéral, y compris la partie du logement nécessaire au propriétaire et à sa famille.

² L'évaluation visée à l'alinéa 1 est effectuée conformément à la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles agricoles et sylvicoles, du ... (à compléter).

Section 2 Immeubles locatifs ou commerciaux

Art. 2 Définition

¹ Est considéré comme immeuble locatif ou commercial tout bien immobilier comportant trois unités locatives et plus. L'affectation de ces unités locatives est indifférente. Elles peuvent objectivement être louées distinctement.

² Les locaux, parkings et autres parties d'immeubles qui, selon l'usage local, constituent des dépendances d'une unité locative, ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite visée à l'alinéa 1.

Art. 3 Evaluation

¹ La valeur des immeubles locatifs ou commerciaux est calculée en appliquant un taux de capitalisation à l'état locatif annuel.

² L'état locatif annuel se détermine d'après les loyers obtenus des unités locatives louées et des loyers qui pourraient être obtenus de celles susceptibles d'être louées, y compris celles occupées par le propriétaire et sa famille.

³ Un seul taux de capitalisation est appliqué pour tout l'immeuble en fonction de son affectation principale.

Art. 4 Commission d'experts

¹ Le Conseil d'Etat fixe les taux de capitalisation sur proposition d'une commission d'experts, composée paritairement de représentants de l'administration fiscale cantonale et de personnes spécialement qualifiées en matière de propriétés immobilières et désignées par le département des finances et des ressources humaines (ci-après : département).

² Le Conseil d'Etat fixe les taux de capitalisation pour chaque période fiscale après le début de la période fiscale.

³ Lorsque la taxation d'une période fiscale donnée est effectuée alors que les taux de capitalisation n'ont pas encore été fixés, les derniers taux de capitalisation en vigueur s'appliquent.

Section 3 Villas, parts de propriété par étages et terrains nus évalués d'une manière schématique**Art. 5 Définition**

¹ Les villas, parts de propriété par étages et terrains nus qui sont évalués d'une manière schématique figurent dans le périmètre de l'évaluation schématique.

² Demeurent réservées les évaluations des immeubles visés aux sections 1 et 2 du présent chapitre.

Art. 6 Formules d'évaluation**Généralités**

¹ Les villas, parts de propriété par étages et terrains nus sont évalués sur la base de formules d'évaluation.

² Ces formules tiennent compte de manière appropriée des particularités spécifiques afférentes à la qualité du bien-fonds, lesquelles influenceraient de manière sensible le prix de vente en cas d'aliénation. Ces formules sont choisies afin que, de manière générale, les évaluations se situant dans la

partie supérieure de la fourchette de prix ne dépassent pas la valeur du marché.

³ Si, dans un cas particulier, l'évaluation schématique aboutit à une valeur qui ne correspond pas à la valeur vénale, cette évaluation peut être contestée en vertu de l'article 13.

Villas

⁴ L'évaluation des villas s'obtient par l'addition de la valeur du terrain et la valeur de la construction. La valeur du terrain est fixée par la formule de l'article 7 et la valeur de la construction est fixée par la formule de l'article 8.

Parts de propriété par étages

⁵ La valeur des parts de propriété par étages est fixée par la formule de l'article 9.

Terrains nus

⁶ La valeur des terrains nus est fixée par la formule de l'article 7.

Art. 7 Valeur du terrain

¹ Sur la base du prix cantonal moyen par m² du terrain, se détermine pour chaque commune :

- a) le prix moyen par m²;
- b) le prix minimum et maximum par m²;
- c) le prix par m² pour chaque classe de situation.

² A l'intérieur d'une commune, les terrains sont attribués à des classes de situation.

³ La valeur fiscale du terrain s'obtient en multipliant les m² du terrain par le prix par m² de sa classe de situation.

⁴ La valeur fiscale des terrains sis en zone de développement ou en zone réservée conformément à la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987, correspond au prix fixé par l'Etat.

Art. 8 Valeur de la construction

¹ La valeur de la construction correspond à la valeur à neuf de la construction moins la dépréciation due à l'âge du bâtiment.

² La valeur à neuf de la construction correspond à la valeur d'assurance incendie à la fin de la période fiscale ou de l'assujettissement. Cette valeur est indexée annuellement à l'indice genevois des prix de la construction.

³ La dépréciation due à l'âge du bâtiment est calculée depuis l'année de la construction.

⁴ En l'absence de valeur d'assurance incendie, l'administration fiscale cantonale fixe la valeur de la construction conformément à l'article 15, alinéa 2.

Art. 9 Valeur des parts de propriété par étages

¹ Sur la base du prix cantonal moyen par m² des parts de propriété par étage, se détermine pour chaque commune :

- a) le prix moyen par m²;
- b) le prix minimum et maximum par m²;
- c) le prix par m² pour chaque classe de situation;

² A l'intérieur d'une commune, les parts de propriété par étage sont attribuées à des classes de situation.

³ La valeur fiscale des parts de propriété par étage s'obtient en multipliant les m² des parts de propriétés par étage par le prix par m² de leur classe de situation.

⁴ Les parts de propriété par étages soumises au contrôle de l'Etat en vertu de l'article 5, alinéa 3, de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957, correspondent au prix fixé par l'Etat.

Art. 10 Publication

¹ Le périmètre de l'évaluation schématique visé à l'article 5, alinéa 1, ainsi que les données visées aux articles 7, alinéas 1 et 2, et 9, alinéas 1 et 2, sont publiés au travers de cartes établies en vertu de la loi relative au système d'information du territoire à Genève, du 17 mars 2000.

² En principe, l'administration fiscale cantonale met à jour les cartes visées à l'alinéa 1 tous les quatre ans. Dans ce délai, la commission d'experts visée à l'article 11 peut décider de mises à jour intermédiaires des cartes.

³ Lorsque la taxation d'une période fiscale donnée est effectuée alors que les cartes n'ont pas encore été mises à jour, les dernières cartes publiées sont applicables.

Art. 11 Commission d'experts

¹ Une commission d'experts, composée paritairement de représentants de l'administration et de personnes spécialement qualifiées en matière de propriétés immobilières et désignées par le département, participe à l'élaboration des formules d'évaluation visées à l'article 6.

² Les compétences de la commission d'experts sont les suivantes :

- a) fixer le prix cantonal moyen par m² du terrain visé à l'article 7, alinéa 1, lettre a;

- b) fixer un éventuel ajustement de la valeur fiscale du terrain visée à l'article 7, alinéa 3, en relation avec sa surface;
- c) fixer le prix cantonal moyen par m² des parts de propriété par étages visé à l'article 9, alinéa 1, lettre a;
- d) vérifier les formules par sondage sur la base des transactions communiquées par l'administration fiscale cantonale;
- e) décider, en application de l'article 10, alinéa 2, de mises à jour intermédiaires des cartes.

³ La commission d'experts est soumise à la loi sur les commissions officielles, du 18 septembre 2009.

Art. 12 Conseil d'Etat

Sur proposition de la Commission d'experts, le Conseil d'Etat valide par voie réglementaire les données visées à l'article 11, alinéa 2, lettres a à c.

Art. 13 Présomption de valeur vénale

¹ La valeur de l'immeuble résultant de l'évaluation schématique est présumée correspondre à la valeur vénale.

² Pour chaque période fiscale, le contribuable comme l'administration fiscale cantonale peuvent apporter la preuve que la valeur de l'immeuble résultant de l'évaluation schématique ne correspond pas à la valeur vénale.

³ Pour le surplus, la valeur de l'immeuble est déterminée dans la procédure de taxation, au sens des articles 24 à 61A de la loi de procédure fiscale, du 4 octobre 2001.

Section 4 Autres immeubles

Art. 14 Définition

Les autres immeubles comprennent tous les immeubles qui ne sont pas évalués conformément aux sections 1 à 3 du présent chapitre.

Art. 15 Evaluation

¹ L'administration fiscale cantonale fixe la valeur des immeubles visés par la présente section.

² Pour fixer cette valeur, l'administration fiscale cantonale tient compte, notamment :

- a) de la situation de la parcelle;
- b) du coût de construction;
- c) de l'état de vétusté et de l'ancienneté de la construction;

- d) des nuisances éventuelles;
- e) des servitudes et autres charges foncières existantes;
- f) de prix d'achats récents ou valeur d'attribution ensuite de succession ou de donation;
- g) des prix obtenus pour d'autres immeubles de même nature qui se trouvent dans des conditions analogues, à l'exception des ventes effectuées à des prix à caractère spéculatif.

Art. 16 Présomption de valeur vénale

¹ La valeur de l'immeuble fixée par l'administration fiscale cantonale est présumée correspondre à la valeur vénale.

² Pour chaque période fiscale, le contribuable peut apporter la preuve que la valeur de l'immeuble fixée par l'administration fiscale cantonale ne correspond pas à la valeur vénale.

³ Pour le surplus, la valeur de l'immeuble est déterminée dans la procédure de taxation, au sens des articles 24 à 61A de la loi de procédure fiscale, du 4 octobre 2001.

Section 5 Droits de superficie

Art. 17 Evaluation des constructions et du fonds grevé

¹ Les constructions et le fonds grevé sont considérés comme un seul immeuble pour déterminer les sections 1 à 4 applicables du présent chapitre.

² La somme des valeurs des constructions et du fonds grevé doit correspondre à l'évaluation, conformément aux sections 1 à 4 du présent chapitre, de l'ensemble considéré comme un seul immeuble.

³ L'administration fiscale cantonale est autorisée à communiquer aux contribuables concernés les renseignements nécessaires pour qu'ils puissent vérifier l'application de l'alinéa 2.

Chapitre II Immeubles sis dans un autre canton

Art. 18 Evaluation

Pour les immeubles sis dans un autre canton, l'administration fiscale cantonale se fonde sur la valeur fiscale fixée par les autorités fiscales du canton de situation de l'immeuble.

Chapitre III Immeubles sis à l'étranger

Art. 19 Evaluation

¹ Pour les immeubles sis à l'étranger, l'administration fiscale cantonale se fonde sur la valeur fiscale fixée par les autorités fiscales du pays de situation.

² Lorsque la valeur fiscale des immeubles visée à l'alinéa 1 n'est pas disponible, l'administration fiscale cantonale la fixe conformément à l'article 15, alinéa 2.

Chapitre IV Dispositions finales et transitoires

Art. 20 Disposition d'application

Le Conseil d'Etat édicte les dispositions nécessaires à l'application de la présente loi.

Art. 21 Clause abrogatoire

¹ La loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 22 novembre 2018, est abrogée.

² La loi relative à la préparation de l'estimation des immeubles, du 14 mars 2014, est abrogée.

Art. 22 Entrée en vigueur

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

Art. 1 Nouvelle loi

Loi sur l'évaluation fiscale des immeubles agricoles et sylvicoles (LEFIAS)

Chapitre I Évaluation

Art. 1 I. Procédure d'évaluation

¹ L'évaluation des immeubles affectés à l'agriculture ou à la sylviculture est faite par des commissions d'experts et vaut pour une période de 10 ans appelée période décennale.

² Lorsque, pendant cette période, un immeuble est aliéné à titre onéreux ou à titre gratuit, ou dévolu pour cause de mort, la valeur d'aliénation ou la valeur de succession retenue par le département pour la perception des droits d'enregistrement et de succession se substitue à la valeur d'évaluation pour le reste de la période décennale.

³ Pour le reste de la période décennale, l'adaptation de la valeur d'évaluation selon l'alinéa 2 est suspendue :

- a) pour les propriétés rurales, tant qu'elles sont exploitées à des fins exclusivement agricoles par le propriétaire;
- b) en cas de succession, pour le logement principal de la personne décédée, s'il est attribué en propriété ou en usufruit à un héritier qui faisait ménage commun avec elle, tant que cet héritier continue à occuper personnellement le logement comme résidence principale;
- c) en cas de liquidation du régime matrimonial, pour le logement principal du couple attribué en propriété ou en usufruit à l'un des conjoints, tant que celui-ci continue à l'occuper personnellement comme résidence principale.

⁴ Le Conseil d'Etat, comme le contribuable, ont, en tout temps, la faculté de faire procéder à de nouvelles évaluations si des changements importants dans la valeur des immeubles le justifient.

⁵ Pendant la période décennale, les nouvelles constructions peuvent être évaluées par experts, tant à la demande du propriétaire qu'à celle du département.

Art. 2 Expertise contradictoire

Dans tous les cas où l'évaluation est faite sur la base d'une transaction à titre onéreux ou à titre gratuit, le département peut procéder à une expertise contradictoire, si la valeur annoncée ne lui paraît pas représenter la valeur réelle de l'immeuble.

Art. 3 II. Notification de l'évaluation

En cas d'évaluation par experts, le département doit notifier la décision à chaque intéressé, par lettre recommandée. Cette lettre indique le montant de la nouvelle évaluation et mentionne qu'une réclamation peut être adressée par écrit au département dans un délai de 30 jours à compter de sa réception.

Art. 4 III. Déclarations de nouvelles constructions

¹ Tout propriétaire qui fait construire un bâtiment nouveau ou qui, par des travaux quelconques, augmente la valeur d'un bâtiment ou d'une propriété, est tenu de faire au département, dans les 12 mois qui suivent l'achèvement de la construction ou des travaux, une déclaration indiquant la nature, l'importance et la valeur des modifications ou des nouvelles constructions.

² Le coût de ces constructions et travaux est intégré à la valeur fiscale.

Chapitre II Prorogation des évaluations

Art. 5 Principe

La durée de validité des évaluations de la valeur fiscale des immeubles visés à l'article 1 est prorogée jusqu'au 31 décembre 2028.

Art. 6 Majoration

La valeur fiscale actuelle de ces immeubles au 31 décembre 2018 est majorée de 7% et reconduite jusqu'au 31 décembre 2028, sans nouvelle évaluation par la commission d'experts.

Art. 7 Valeur fiscale actuelle

La valeur fiscale actuelle au sens de l'article 6 est celle qui est déterminante au 31 décembre 2018. Elle comprend, le cas échéant, la majoration prévue par la loi prorogeant jusqu'à fin décembre 1984 la durée de validité des évaluations actuelles de certains immeubles, du 21 mars 1974, et celles figurant dans les lois sur les évaluations fiscales de certains immeubles, du 12 mars 1981 et du 14 janvier 1993.

Art. 8 Exceptions

La majoration ne s'applique pas aux valeurs fiscales actuelles suivantes :

- a) celles qui ont été évaluées par expert à la valeur de rendement après le 31 décembre 2008;
- b) celles qui ont été fixées selon le coût de la construction, pour les constructions faites après le 31 décembre 2008;
- c) celles qui ont été fixées en application de l'article 1, alinéa 2, à la suite d'une aliénation ou d'une dévolution intervenues après le 31 décembre 2008;
- d) celles dont l'adaptation au sens de la lettre c ci-dessus a été suspendue pour le reste de la période décennale en application de l'article 1, alinéa 3.

Art. 9 Réclamation et recours

¹ Lorsque la valeur de l'immeuble n'a pas augmenté de manière correspondante, le contribuable peut demander la réduction ou la suppression de la majoration visée à l'article 6 par la voie de la réclamation et des recours prévus 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 2019 (art. 76, al. 6, de la loi générale sur les contributions publiques, du 9 novembre 1887).

Art. 2 Modifications à d'autres lois

¹ La loi générale sur les contributions publiques, du 9 novembre 1887 (LCP – D 3 05), est modifiée comme suit :

Art. 76, al. 2 (nouvelle teneur)

² Cet impôt est perçu sur la valeur des immeubles, telle qu'elle résulte des évaluations faites conformément à la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles du ... (à compléter), sans défalcation d'aucune dette.

Art. 82, al. 5 (nouvelle teneur) et al. 6 à 8 (nouveaux, les alinéas 6 à 9 anciens devenant les alinéas 9 à 12)

⁵ Si le prix d'acquisition ne peut être établi avec certitude, il est censé correspondre à la valeur fiscale de l'immeuble à la date d'acquisition.

⁶ S'il s'agit d'un immeuble locatif ou commercial au sens de la section 2 du chapitre I de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (à compléter), et lorsque l'acquisition est intervenue plus de 10 ans avant l'aliénation, le contribuable peut demander que soit considérée comme valeur d'acquisition la valeur fiscale 5 ans avant l'aliénation.

⁷ S'il s'agit d'une villa, part de propriété par étages ou d'un terrain nu au sens de la section 3 du chapitre I de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (à compléter), et lorsque l'acquisition est intervenue plus de 10 ans avant l'aliénation, le contribuable peut demander :

- a) pendant les 10 ans qui suivent l'entrée en vigueur de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (à compléter), que soit considérée comme valeur d'acquisition la valeur fiscale 10 ans avant l'aliénation majorée de 30%;
- b) après les 10 ans qui suivent l'entrée en vigueur de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (à compléter), que soit considérée comme valeur d'acquisition le prix payé pour l'acquisition du bien majoré de 30%.

⁸ S'il s'agit d'un autre immeuble au sens de la section 4 du chapitre I de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (à compléter), et lorsque l'acquisition est intervenue plus de 10 ans avant l'aliénation, le contribuable peut demander que soit considérée comme valeur d'acquisition la valeur fiscale 10 ans avant l'aliénation majorée de 30%.

Art. 84, al. 1, lettre f (nouvelle teneur) et lettre g (abrogée)

- f) 10% lorsqu'il l'a été pendant 10 ans et plus.

² La loi sur l'imposition des personnes physiques, du 27 septembre 2009 (LIPP – D 3 08), est modifiée comme suit :

Art. 24, al. 2, (nouvelle teneur)

² La valeur locative est déterminée en tenant compte des conditions locales. Le loyer théorique des villas et des appartements en propriété par étage occupés par leur propriétaire est fixé en fonction notamment de la surface habitable, du nombre de pièces, de l'aménagement, de la vétusté, de l'ancienneté, des nuisances éventuelles et de la situation du logement. Le loyer théorique est diminué de 4% par année d'occupation continue de l'immeuble par le même propriétaire ou usufruitier, jusqu'à concurrence de 40%. Le loyer théorique ne saurait excéder un taux d'effort de 20% des revenus bruts totaux. Ce taux d'effort est calculé sur les revenus bruts totaux, mais au minimum sur le montant de la première tranche exonérée d'impôt selon le barème inscrit à l'article 41, alinéa 1, pour les personnes seules, et sur le double de ce montant pour les contribuables visés à l'article 41, alinéas 2 et 3. La valeur locative limitée à ce taux d'effort n'est toutefois prise en compte qu'à la condition que les intérêts sur le financement de l'immeuble ne soient pas supérieurs à son montant.

Art. 50 (nouvelle teneur)

Les immeubles sont évalués conformément à la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (à compléter).

Art. 51 à 54 (abrogés)

Art. 58, al. 3 (nouvelle teneur)

³ Pour les contribuables qui, indépendamment des biens soumis à l'impôt dans le canton, possèdent hors du canton des biens non soumis à l'impôt cantonal, le département répartit ces déductions selon le rapport existant entre la fortune nette soumise à l'impôt cantonal et la fortune nette totale. La fortune nette est calculée conformément aux articles 56 et 57.

Art. 59, al. 1, tableau (nouvelle teneur)

Tranches		Taux de la tranche	Impôt maximum de la tranche	Impôt total	Taux réel du maximum de la tranche
1 fr.	à 111 059 fr.	1,51‰	167,70 fr.	167,70 fr.	1,51‰
111 060 fr.	à 222 117 fr.	1,94‰	215,45 fr.	383,15 fr.	1,72‰

- 12 -

222 118 fr. à 333 176 fr.	2,37‰	263,20 fr.	646,35 fr.	1,94‰
333 177 fr. à 444 234 fr.	2,58‰	286,55 fr.	932,90 fr.	2,10‰
444 235 fr. à 666 352 fr.	2,80‰	621,95 fr.	1 554,85 fr.	2,33‰
666 353 fr. à 888 469 fr.	3,01‰	668,55 fr.	2 223,40 fr.	2,50‰
888 470 fr. à 1 110 586 fr.	3,23‰	717,45 fr.	2 940,85 fr.	2,65‰
1 110 587 fr. à 1 332 703 fr.	3,44‰	764,10 fr.	3 704,95 fr.	2,78‰
1 332 704 fr. à 1 665 879 fr.	3,66‰	1'219,40 fr.	4 924,35 fr.	2,96‰
plus de 1 665 879	3,87‰			tendant vers 3,83‰

Art. 59, al. 2, tableau (nouvelle teneur)

Tranches	Taux de la tranche	Impôt maximum de la tranche	Impôt total	Taux réel du maximum de la tranche
1 fr. à 111 059 fr.	0,0000‰	0,00 fr.	0,00 fr.	0,0000‰
111 060 fr. à 222 117 fr.	0,0968‰	10,75 fr.	10,75 fr.	0,0484‰
222 118 fr. à 333 176 fr.	0,1183‰	13,15 fr.	23,90 fr.	0,0717‰
333 177 fr. à 444 234 fr.	0,2580‰	28,65 fr.	52,55 fr.	0,1183‰
444 235 fr. à 666 352 fr.	0,2795‰	62,10 fr.	114,65 fr.	0,1721‰
666 353 fr. à 888 469 fr.	0,4415‰	100,30 fr.	214,95 fr.	0,2419‰
888 470 fr. à 1 110 586 fr.	0,4838‰	107,45 fr.	322,40 fr.	0,2903‰
1 110 587 fr. à 1 332 703 fr.	0,6880‰	152,80 fr.	475,20 fr.	0,3566‰
1 332 704 fr. à 1 665 879 fr.	0,7310‰	243,55 fr.	718,75 fr.	0,4315‰
1 665 880 fr. à 3 331 758 fr.	0,9675‰	1 611,75 fr.	2 330,50 fr.	0,6995‰
plus de 3 331 758	1,1610‰			tendant vers 1,1475‰

Art. 72, al. 15 à 28 (nouveaux)***Modification du ... (à compléter) – Déduction sociale***

¹⁵ Le contribuable, propriétaire ou usufruitier d'une villa ou de parts de propriété par étages évaluées conformément aux sections 3 à 5 du chapitre I de la loi sur l'évaluation des immeubles, du ... (à compléter), bénéficie d'une déduction sociale lorsque cette villa ou ces parts de propriété par étage lui servent de résidence principale à l'entrée en vigueur de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (à compléter).

¹⁶ La déduction sociale visée à l'alinéa 15 n'est pas autorisée dans le cadre de l'imposition d'après la dépense visée à l'article 14 de la loi sur l'imposition des personnes physiques, du 27 septembre 2009.

¹⁷ Le droit à la déduction sociale visée à l'alinéa 15 s'éteint si le contribuable ne bénéficie pas d'un montant effectif de déduction sociale, calculé conformément à l'alinéa 25, pour la première période fiscale qui suit l'entrée en vigueur de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (à compléter).

¹⁸ Le contribuable visé à l'alinéa 15 bénéficie de la déduction sociale aussi longtemps que la villa ou les parts de propriété par étages continuent à lui servir de résidence principale depuis l'entrée en vigueur de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (à compléter).

¹⁹ Lorsque la propriété ou l'usufruit de la villa ou des parts de propriété par étage est transféré par succession (dévolution d'hérédité, partage successoral, legs) au conjoint survivant qui vivait en ménage commun avec le contribuable au moment du décès, la déduction sociale visée à l'alinéa 15 dont bénéficiait le contribuable décédé est reportée sur le conjoint survivant.

²⁰ Le conjoint survivant visé à l'alinéa 19 bénéficie de la déduction sociale aussi longtemps que la villa ou les parts de propriété par étages continuent à lui servir de résidence principale depuis le transfert.

²¹ Lorsque la propriété ou l'usufruit de la villa ou des parts de propriété par étage servant de résidence principale du couple est transféré entre époux en rapport avec le régime matrimonial ou en cas de dédommagement de contributions extraordinaires d'un époux à l'entretien de la famille (art. 165 CC) ou de prétentions découlant du droit du divorce, la déduction sociale visée à l'alinéa 15 dont bénéficiait l'un des époux est reportée sur l'autre époux.

²² L'époux visé à l'alinéa 21 bénéficie de la déduction sociale aussi longtemps que la villa ou des parts de propriété par étages continuent à lui servir de résidence principale depuis le transfert.

²³ Dans le cadre de l'application des alinéas 18, 20 et 22, la situation à la fin de la période fiscale ou de l'assujettissement est déterminante.

²⁴ La déduction sociale se calcule sur la différence entre, d'une part, la valeur imposable de la villa ou des parts de propriétés par étages visées à l'alinéa 1 au moment de l'entrée en vigueur de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (à compléter), et, d'autre part, cette valeur à la fin de la période fiscale ou de l'assujettissement.

²⁵ L'impôt sur la fortune calculé au taux forfaitaire de 0,9% sur la différence de valeur visée à l'alinéa 24 ne doit pas excéder un certain pourcentage du

revenu brut pour le taux d'imposition. Un montant de déduction sociale sur la fortune est calculé en conséquence.

²⁶ Le pourcentage visé à l'alinéa 25 est le suivant :

- a) 1% jusqu'à 100 000 francs;
- b) 7% à partir de 350 000 francs;
- c) entre 100 000 francs et 350 000 francs, le pourcentage évolue de manière linéaire.

²⁷ Le Conseil d'Etat présentera au Grand Conseil dans les cinq ans à compter de l'entrée en vigueur de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (à compléter), un rapport sur l'efficacité et les avantages attendus de la déduction sociale pour les contribuables visés aux alinéas 15, 19 et 21. Ce rapport indiquera l'impact financier de cette déduction sociale sur les recettes fiscales.

²⁸ La déduction sociale est abrogée à l'expiration des quinze ans qui suivent l'entrée en vigueur de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (à compléter).

Art. 72, al. 29 (nouveau)

Modification du ... (à compléter) – Indexation des barèmes de l'impôt sur la fortune

²⁹ L'alinéa 4 s'applique à l'indexation des barèmes de l'impôt sur la fortune prévus à l'article 59, alinéas 1 et 2.

* * *

³ La loi de procédure fiscale, du 4 octobre 2001 (LPFisc – D 3 17), est modifiée comme suit :

Art. 1, lettre d (nouvelle)

- d) loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (à compléter).

Art. 25, al. 3 (abrogé)

Art. 30 (nouvelle teneur)

Déclaration d'impôt

¹ Dans sa déclaration d'impôt, le contribuable procède lui-même à l'évaluation des immeubles conformément à la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (à compléter), à l'exception des immeubles visés à l'article

1 de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (à compléter). Pour les immeubles visés aux articles 14 à 16 de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (à compléter), le contribuable indique une valeur tenant compte des critères énumérés à l'article 15, alinéa 2, de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du... (à compléter)

Etat locatif annuel

² Tout propriétaire d'un immeuble locatif ou commercial visé à l'article 2 de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (à compléter), doit joindre à sa déclaration d'impôt un état locatif annuel.

Acquisition d'un immeuble

³ Tout contribuable qui acquiert un immeuble est tenu d'indiquer, lors de l'acquisition, le prix d'achat dans sa déclaration d'impôt.

Déclaration de nouvelles constructions

⁴ Tout propriétaire qui fait construire un bâtiment nouveau ou qui, par des travaux quelconques, augmente la valeur d'un bâtiment ou d'une propriété, est tenu de compléter le formulaire de déclaration de nouvelles constructions. Ce formulaire doit être joint à la déclaration d'impôt lors de l'achèvement des travaux.

Valeur d'assurance incendie

⁵ Tout propriétaire de villas visé à l'article 8 de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (à compléter), qui conclut une assurance incendie ou la modifie est tenu de remettre à l'administration fiscale cantonale une copie de la police d'assurance incendie. Cette copie doit être jointe à la déclaration d'impôt lors de la conclusion ou de la modification de la police d'assurance incendie.

Questionnaire pour déterminer la valeur locative

⁶ Tout propriétaire qui se réserve l'usage d'immeubles ou de partie d'immeubles au sens de l'article 24, alinéa 1, lettre b, de la loi sur l'imposition des personnes physiques, du 27 septembre 2009, est tenu de remplir le questionnaire pour déterminer la valeur locative. Ce questionnaire doit être joint à la déclaration d'impôt lors de l'achat ou de la construction de l'immeuble.

* * *

⁴ La loi sur les prestations fédérales complémentaires à l'assurance-vieillesse et survivants et à l'assurance-invalidité, du 14 octobre 1965 (LPFC – J 4 20), est modifiée comme suit :

Art. 2, al. 3 (nouveau teneur)

³ La fortune est évaluée selon les règles de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (à compléter), à l'exception des règles concernant les déductions sociales sur la fortune prévues à l'article 58 de la loi sur l'imposition des personnes physiques, du 27 septembre 2009, qui ne sont pas applicables. Les règles d'évaluation prévues par la loi fédérale et ses dispositions d'exécution sont réservées.

* * *

⁵ La loi sur les prestations complémentaires cantonales, du 25 octobre 1968 (LPCC – J 4 25), est modifiée comme suit :

Art. 7, al. 2 (nouveau teneur)

² La fortune est évaluée selon les règles de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (à compléter), à l'exception des règles concernant les déductions sociales sur la fortune prévues à l'article 58 de la loi sur l'imposition des personnes physiques, du 27 septembre 2009, qui ne sont pas applicables. Les règles d'évaluation prévues par la loi fédérale et ses dispositions d'exécution sont réservées.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Michèle RIGHETTI

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les Députés,

1. Introduction

Le présent projet de loi concerne d'une façon générale l'évaluation fiscale des immeubles sis dans le canton. Il porte plus particulièrement sur l'évaluation fiscale des villas, PPE¹ et terrains nus.

2. Le but de la loi

Le présent projet a pour but principal de régler l'évaluation fiscale des villas et des PPE conformément aux principes prévus par la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes² (ci-après LHID). En effet, la LHID prévoit que ces immeubles sont évalués à leur valeur vénale (valeur du marché). Sur la base du système actuel, la plupart des valeurs fiscales de ces immeubles sont inférieures à la valeur du marché ce qui n'est pas conforme à la LHID (cf. ch. 5).

Cette situation est également problématique sous l'angle de l'égalité de traitement. Il y a notamment inégalité de traitement entre propriétaires immobiliers et propriétaires de biens mobiliers, ces derniers étant toujours imposés sur la valeur vénale de leurs biens. Il y a aussi inégalité de traitement entre nouveaux propriétaires d'immeubles ayant fait l'objet d'une réévaluation récente suite à un transfert de propriété, et anciens propriétaires d'immeubles n'ayant jamais été réévalués en l'absence de transfert. Cette inégalité de traitement entre propriétaires d'immeubles peut être représentée avec les exemples suivants :

Exemple 1

Les propriétaires 1 et 2 possèdent chacun une maison individuelle comparable de 200 m² avec un terrain de 1'000 m².

Propriétaire 1 : achat en 1982, valeur fiscale de 1 150 000 francs.

Propriétaire 2 : achat en 2016, valeur fiscale de 3 900 000 francs.

Différence : 2 750 000 francs, l'impôt du propriétaire 2 est calculé sur une assiette 3 à 4 fois plus importante que celle du propriétaire 1.

¹ Propriété par étages.

² RS 642.14

Exemple 2

Les propriétaires 1 et 2 possèdent chacun une PPE comparable de 143 m².

Propriétaire 1 : achat en 1993, valeur fiscale de 680 000 francs.

Propriétaire 2 : achat en 2016, valeur fiscale de 1 715 000 francs.

Différence : 1 035 000 francs, l'impôt du propriétaire 2 est calculé sur une assiette 2,5 fois plus importante que celle du propriétaire 1.

Le nouveau système d'évaluation corrigera les évaluations fiscales trop faibles de ces immeubles en les ramenant à la valeur vénale. Ce faisant, le nouveau système d'évaluation conduira à une augmentation de la charge fiscale pour de nombreux propriétaires et c'est pour cette raison que des mesures d'accompagnement visant à atténuer cette augmentation de la charge fiscale sont également prévues.

Les changements présentés ci-dessus auraient nécessité de procéder à une révision du chapitre IV de la LIPP³, qui concerne l'impôt sur la fortune, ce qui aurait impliqué de remodeler la LIPP dans son ensemble compte tenu de sa structure existante. Pour cette raison, ces changements figurent dans une loi distincte qui abroge ou modifie les dispositions du chapitre IV de la LIPP qui ne sont plus compatibles avec le nouveau système d'évaluation.

3. Champ d'application

Le présent projet de loi déploie ses effets pour l'impôt sur la fortune des personnes physiques, l'impôt sur le capital des personnes morales autres que les sociétés de capitaux et les sociétés coopératives⁴, ainsi que pour l'impôt immobilier complémentaire des personnes physiques et des personnes morales.

4. Le système actuel

Le système actuel distingue différents types d'immeubles, qui sont évalués selon les principes suivants :

4.1 Immeubles locatifs (art. 50, lettre a, LIPP)**4.1.1. Définition**

³ Loi sur l'imposition des personnes physiques (LIPP), du 27 septembre 2019 (rs/GE D 3 08).

⁴ Il s'agit des personnes morales pour lesquelles l'impôt sur le capital comprend la fortune nette déterminée conformément aux dispositions applicables aux personnes physiques (cf. art. 32, al. 1, de la loi sur l'imposition des personnes morales (LIPM), du 23 septembre 1994 (rs/GE D 3 15)).

La notion d'immeubles locatifs n'est pas définie par la loi. Elle résulte de la jurisprudence qui retient que, fiscalement, le terme « immeuble locatif » désigne tout bien immobilier comportant plus de deux appartements ou deux locaux commerciaux, indifféremment de son type d'affectation, pouvant objectivement être loué. Il en va ainsi d'un bâtiment destiné – hormis trois arcades commerciales louées à des magasins – pour l'essentiel à du parking⁵.

Dans le cas d'un contribuable propriétaire de dix appartements en PPE dans un seul immeuble, représentant 1/5 des millièmes de la PPE, la jurisprudence a considéré qu'il s'agissait d'un immeuble locatif et non pas de dix immeubles distincts, non locatifs⁶.

Dans le cas d'un contribuable propriétaire de deux immeubles comportant pour l'essentiel des bureaux et des places de stationnement, la jurisprudence a considéré qu'il s'agissait d'un immeuble locatif même si l'immeuble n'est pas loué ou loué qu'à un locataire unique⁷.

4.1.2. Evaluation

La valeur des immeubles locatifs est calculée en capitalisant l'état locatif annuel aux taux fixés chaque période fiscale par le Conseil d'Etat, sur proposition d'une commission d'experts composée paritairement de représentants de l'administration fiscale et de personnes spécialement qualifiées en matière de propriétés immobilières.

L'état locatif annuel se détermine d'après les loyers obtenus des locaux loués et des loyers qui pourraient être obtenus de ceux susceptibles d'être loués, y compris ceux occupés par le propriétaire et sa famille.

4.2 Immeubles évalués (art. 50, lettre b à e, LIPP)

4.2.1 Définition

Les immeubles évalués englobent tous les immeubles qui ne sont pas définis comme des immeubles locatifs. Il s'agit des immeubles suivants :

- les immeubles servant exclusivement et directement à l'exploitation d'un commerce ou d'une industrie (art. 50, lettre b, LIPP);
- les immeubles servant à l'exploitation agricole et sylvicole y compris la partie de logement nécessaire au propriétaire et à sa famille (art. 50, lettre c, LIPP);

⁵ ATA 477/2008 du 16 septembre 2008, consid. 5b, confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral du 23 avril 2009 (2C_820/2008).

⁶ ATA 362/2000 du 30 mai 2000, consid. 7.

⁷ ATA 71/2018 du 23 janvier 2018, consid. 8 et 9.

- les terrains improductifs ou à bâtir (art. 50, lettre d, LIPP);
- les autres immeubles, notamment les villas, parcs, jardins d'agrément, ainsi que les immeubles en copropriété par étage (art. 50, lettre e, LIPP).

4.2.2 *Evaluation*

L'évaluation des immeubles autres que locatifs est en principe revue périodiquement, soit tous les 10 ans (période décennale), par des commissions d'experts⁸.

La dernière évaluation générale s'est déroulée sur environ 3 ans et a été terminée en 1964. Elle valait pour une période de 10 ans appelée période décennale⁹.

Au cours des périodes décennales suivantes et jusqu'à la fin de la période décennale 1995-2004, au vu des ressources importantes nécessaires pour procéder à une nouvelle évaluation générale et du délai de 3 à 5 ans pour la réaliser, le Grand Conseil a décidé d'y renoncer et de reconduire chaque fois les évaluations existantes pour une nouvelle période décennale en les majorant de 20%.

Par la suite, tant le Conseil d'Etat que le Grand Conseil ont été conscients que la reconduction des évaluations existantes sur une période décennale était impraticable en raison du droit fiscal fédéral harmonisé, lequel exige comme on l'a vu ci-avant que les immeubles soient évalués à leur valeur vénale, soit au prix qui pourrait en être obtenu aux conditions normales du marché, à l'exception des immeubles affectés à l'agriculture ou à la sylviculture qui sont évalués à leur valeur de rendement. Selon le Tribunal fédéral, les cantons ne sont pas autorisés à actualiser les valeurs fiscales établies à intervalles de longue durée¹⁰.

⁸ Ce principe était ancré aux articles 55 et 56 de la loi générale sur les contributions publiques (LCP), du 9 novembre 1887, et a été conservé dans le cadre du nouveau droit applicable dès le 1^{er} janvier 2001, à l'article 9 de la loi sur l'imposition des personnes physiques – impôt sur la fortune (LIPP-III), du 22 septembre 2000, puis dans le cadre du nouveau droit applicable dès le 1^{er} janvier 2010 et actuellement en vigueur, à l'article 52 de la loi sur l'imposition des personnes physiques (LIPP), du 27 septembre 2009 (rs/GE D 3 08).

⁹ Ibidem.

¹⁰ Cf. Arrêt du Tribunal fédéral, du 20 avril 2005, cause 2P.233/2004, consid. 2.5.3 publié in ATF 131 I 291 et in RDAF 2005 II 275; Arrêt du tribunal fédéral, du 21 avril 2005, cause 2A.384/2004, consid. 3.3.

De ce fait, les évaluations existantes ont été reconduites sur des périodes inférieures à 10 ans et sans majoration au gré de l'avancement des travaux de mise en place d'un nouveau système d'évaluation.

4.2.3 Chronologie

Ci-dessous, une chronologie du système d'évaluation actuel :

1965-1974 (10 ans)

Mise en pratique de l'évaluation générale de 1964.

1975-1984 (10 ans)

Prorogation de l'évaluation générale de 1964 sur une période de 10 ans avec une majoration de 20%¹¹.

1985-1994 (10 ans)

Prorogation des valeurs fiscales au 31 décembre 1984 sur une période de 10 ans avec une majoration de 20%¹².

1995-2004 (10 ans)

Prorogation des valeurs fiscales au 31 décembre 1994 sur une période de 10 ans avec une majoration de 20%¹³.

2005-2014 (10 ans)

Prorogation des valeurs fiscales au 31 décembre 2004 jusqu'au 31 décembre 2007 (3 ans) sans majoration¹⁴.

Prorogation des valeurs fiscales au 31 décembre 2007 jusqu'au 31 décembre 2012 (5 ans) sans majoration¹⁵.

Prorogation des valeurs fiscales au 31 décembre 2012 jusqu'au 31 décembre 2014 (2 ans) sans majoration¹⁶.

¹¹ Cf. loi prorogeant jusqu'à fin décembre 1984 la durée de validité des estimations fiscales actuelles de certains immeubles, du 21 mars 1974. Cette majoration de 20% ne s'applique pas aux immeubles construits/acquis/expertisés après le 31 décembre 1964.

¹² Cf. loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 12 mars 1981. Cette majoration de 20% ne s'applique pas aux immeubles construits/acquis/expertisés après le 31 décembre 1974.

¹³ Cf. loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 14 janvier 1993. Cette majoration de 20% ne s'applique pas aux immeubles construits/acquis/expertisés après le 31 décembre 1984.

¹⁴ Cf. loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 19 novembre 2004.

¹⁵ Cf. loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 30 novembre 2007.

¹⁶ Cf. loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 29 novembre 2012.

2015-2024 (10 ans)

Prorogation des valeurs fiscales au 31 décembre 2014 jusqu'au 31 décembre 2018 (4 ans) sans majoration¹⁷.

Prorogation des valeurs fiscales au 31 décembre 2018 jusqu'au 31 décembre 2028 (10 ans) avec une majoration de 7%¹⁸.

En ce qui concerne cette dernière majoration, il convient de relever que dans un arrêt récent¹⁹, la Chambre constitutionnelle de la Cour de Justice a constaté que la majoration de 7% fixée à l'article 2 LEFI (au lieu de 20% dans le projet présenté par le Conseil d'Etat) consacrait une violation du principe de l'égalité de traitement et de l'imposition selon la capacité contributive. La Chambre constitutionnelle a invité le Grand Conseil à modifier cette disposition le plus rapidement possible.

4.2.4 Réévaluation en cas d'aliénation ou de succession

L'évaluation des immeubles autres que locatifs vaut pour une période de 10 ans appelée période décennale²⁰.

Lorsque, pendant cette période, un immeuble est aliéné, à titre onéreux ou à titre gratuit, ou dévolu pour cause de mort, le système actuel prévoit une réévaluation à la valeur vénale (ou à la valeur de rendement pour les immeubles agricoles) pour le reste de la période décennale²¹. Le système actuel prévoit toutefois des exceptions, par exemple, cette réévaluation peut être suspendue jusqu'à la fin de la période décennale en cas de succession, pour le logement principal de la personne décédée, s'il est attribué en propriété ou en usufruit à un héritier qui faisait ménage commun avec elle, tant que cet héritier continue à occuper personnellement le logement comme résidence principale²².

4.2.5 Abattement pour les villas et parts de propriété par étages

Pour les villas et les PPE, le système actuel prévoit une particularité. En effet, l'article 50, lettre e, LIPP, prévoit que l'évaluation des villas et des PPE

¹⁷ Cf. loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 28 août 2014.

¹⁸ Cf. loi sur les estimations fiscales de certains immeubles (LEFI), du 22 novembre 2018. Cette majoration de 7% ne s'applique pas aux immeubles construits/acquis/expertisés après le 31 décembre 2008.

¹⁹ ACST/42/2019 du 20 décembre 2019

²⁰ Cf. art. 52, al. 2, LIPP.

²¹ Cf. art. 52, al. 3, LIPP.

²² Cf art. 52 al. 4, lettre b, LIPP.

est diminuée de 4% par année d'occupation continue par le même propriétaire ou usufruitier, jusqu'à concurrence de 40%.

L'origine de cet abattement remonte à la dernière évaluation générale par des commissions d'experts, pour l'impôt sur la fortune des immeubles autres que locatifs, qui s'est terminée en 1964. Par rapport à la précédente évaluation de 1951, les nouvelles évaluations fiscales des immeubles et plus particulièrement des villas comportaient des majorations allant jusqu'à 1'000 et 1'500%. Ces majorations ont provoqué une indignation et une inquiétude générale chez les petits propriétaires de villas, ainsi que chez tous les partisans ou défenseurs de la propriété foncière²³.

Le législateur a alors introduit cet abattement dans le but de favoriser le logement familial en admettant une importante diminution de la valeur fiscale des immeubles lorsqu'ils sont occupés d'une manière continue par le même propriétaire ou sa famille depuis plusieurs années²⁴.

Cet abattement figurait, dès le 1^{er} janvier 1965, à l'article 48, lettre c, de la LCP²⁵, dès le 1^{er} janvier 2001, à l'article 7, lettre e, LIPP-III²⁷ et dès le 1^{er} janvier 2010, à l'article 50, lettre e, LIPP²⁸.

5. Le système prévu par la LHID

La LHID est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 1993. La LHID est une loi cadre qui désigne les impôts directs que les cantons doivent prélever et fixe les principes selon lesquels la législation cantonale les établit. Les cantons ont disposé d'un délai d'adaptation de huit ans, venu à échéance le 31 décembre 2000.

En vertu de l'article 14 al. 1 LHID, les immeubles sont évalués à leur valeur vénale (valeur du marché). Les immeubles affectés à l'agriculture ou à la sylviculture sont toutefois évalués à leur valeur de rendement (art. 14, al. 2, LHID).

²³ Cf. MGC 1963 1 789 ss (projet de loi 2577), 790 et 791.

²⁴ Cf. MGC 1963 3 2631 (projet de loi 2671); MGC 1964 1 763 ss (débat parlementaire), 764.

²⁵ Cf. MGC 1964 1 763 ss (débat parlementaire), 788 et 790.

²⁶ Loi générale sur les contributions publiques (LCP), du 9 décembre 1887 (rs/GE D 3 05).

²⁷ Loi sur l'imposition des personnes physiques, Impôt sur la fortune (LIPP-III), du 22 septembre 2000 (rs/GE D 3 13).

²⁸ Loi sur l'imposition des personnes physiques (LIPP), du 27 septembre 2009 (rs/GE D 3 08).

Les principes généraux à respecter selon le système prévu par la LHID sont présentés plus en détail au chiffre 7.2.2.

6. Le système prévu par le projet de loi

Le système d'évaluation prévu par le projet de loi distingue différents types d'immeubles, qui sont respectivement évalués selon les principes suivants :

6.1 Immeubles agricoles (art. 1)

En vertu de l'article 14, alinéa 2, LHID, les immeubles agricoles sont évalués à leur valeur de rendement. Est réputée valeur de rendement au sens du droit fédéral le capital dont l'intérêt (rente) correspond, en moyenne pluriannuelle, au revenu de l'entreprise ou de l'immeuble agricole exploité selon les conditions usuelles²⁹. Ces normes de calcul sont contenues dans le guide pour l'évaluation de la valeur de rendement agricole. La version révisée de ce guide est entrée en vigueur le 1^{er} avril 2018³⁰.

Actuellement, le système d'évaluation des immeubles agricoles repose sur une évaluation faite par des commissions d'experts. La dernière évaluation s'est terminée en 1964. Ces valeurs ont ensuite été reconduites avec des majorations linéaires (3 hausses linéaires de 20% et une hausse linéaire de 7% selon ch. 4.2.3). Dans la mesure où il y a très peu de mouvements ou transactions sur les parcelles agricoles à Genève, la majorité de ces parcelles n'ont pas fait l'objet de nouvelles évaluations récentes et sont encore actuellement évaluées sur la base des valeurs historiques avec les majorations linéaires précitées.

Par ailleurs, compte tenu de leurs particularités et du système d'évaluation qui leur est propre, les immeubles agricoles ne peuvent ni être évalués selon la méthode applicable aux immeubles locatifs (ch. 6.2), ni selon la nouvelle méthode schématique introduite par le présent projet et décrite ci-après (ch. 6.3 et 7.3) pour les villas, PPE et terrains nus.

En l'état, il n'est pas possible, pour des raisons matérielles et financières, de procéder immédiatement à une nouvelle évaluation de tous les immeubles agricoles du canton afin de vérifier la conformité actuelle de ces évaluations à la valeur de rendement au sens de l'article 14, alinéa 2 LHID. Le coût d'une réévaluation systématique de tous ces immeubles agricoles serait en effet trop

²⁹ Art 1 al.1 de l'Ordonnance fédérale sur le droit foncier rural (ODFR), du 4 octobre 1993 (RS 211.412.110).

³⁰ Cf. annexe de l'ODFR, du 4 octobre 1993 (RS 211.412.110).

élevé par rapport aux éventuelles recettes fiscales supplémentaires résultant d'une telle réévaluation. Il est par conséquent prévu de ne pas changer le système actuellement en vigueur pour ce type d'immeubles mais de proroger pour ces derniers les valeurs existantes avec les dernières majorations linéaires susmentionnées.

Compte tenu de l'abrogation des dispositions actuelles de la LIPP sur l'évaluation des immeubles (art. 50 à 54 LIPP) et pour une meilleure lisibilité de la loi, le maintien du système actuel pour l'évaluation des seuls immeubles agricoles n'est pas repris intégralement dans la présente loi mais fait l'objet d'une autre loi traitant spécifiquement et uniquement du cas des immeubles agricoles, à savoir la loi sur les évaluations fiscales des immeubles agricoles et sylvicoles (LEFIAS) qui est intégrée au présent projet (voir dispositions finales: [art.1](#)).

Le présent projet de loi se limite ainsi à reprendre la disposition actuelle de la LIPP (article 50 lettre c), qui correspond à celle de la LHID, concernant le principe de l'évaluation à la valeur de rendement. Il renvoie pour le surplus à la loi spéciale précitée (LEFIAS) pour prolonger le système actuel et la procédure en matière d'évaluation. La LEFIAS reprend d'une part les dispositions actuelles de la LIPP en matière d'évaluation des immeubles qui seront abrogées (art. 51 à 54 LIPP). D'autre part, s'agissant de la prorogation et majoration des évaluations actuelles, la LEFIAS reprend les dispositions de la dernière loi sur l'évaluation fiscale de certains immeubles, du 22 novembre 2018 (LEFI), qui sera également abrogée avec l'entrée en vigueur de la présente loi.

6.2 Immeubles locatifs (art. 2 à 4)

En vertu de l'article 14, alinéa 1, LHID, les immeubles locatifs sont évalués à leur valeur vénale.

Actuellement, le système d'évaluation des immeubles locatifs se fait par capitalisation de l'état locatif aux taux fixés chaque période fiscale par le Conseil d'Etat sur proposition d'une commission d'experts. Les évaluations fiscales de ces immeubles correspondent à la valeur vénale. De surcroît, ce système a été jugé conforme à la LHID par le Tribunal fédéral³¹.

Pour ces raisons, le présent projet de loi ne modifie pas le système d'évaluation actuel. Pour plus de clarté, les deux seules nouveautés portent sur la définition de l'immeuble locatif :

³¹ Arrêt du Tribunal fédéral du 23 avril 2009 (2C_820/2008).

- conformément à la jurisprudence, est considéré comme immeuble locatif ou commercial tout bien immobilier comportant trois unités locatives et plus;
- conformément à la pratique administrative, les locaux, parkings et autres parties d'immeubles qui selon l'usage local constituent des dépendances d'une unité locative ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de trois unités locatives.

6.3 Villas, parts de propriété par étage et terrain nus (art. 5 à 13)

En vertu de l'article 14, alinéa 1, LHID, les villas, parts de propriété par étage et terrain nus sont évalués à leur valeur vénale.

Actuellement, le système d'évaluation des villas, parts de propriété par étage et terrains nus repose sur une évaluation faite par des commissions d'experts. La dernière évaluation s'est terminée en 1964. Ces valeurs ont été reconduites avec des majorations linéaires (3 hausses linéaires de 20% et une hausse linéaire de 7%, selon ch. 4.2.3).

Par ailleurs, en cas d'aliénation, à titre onéreux ou à titre gratuit, ou en cas de succession, ces valeurs ont été réévaluées à la valeur vénale (valeur du marché) pour le reste de la période décennale. Il convient d'ajouter que tout propriétaire qui fait construire un bâtiment nouveau ou qui, par des travaux quelconques, augmente la valeur d'un bâtiment ou d'une propriété, est tenu de faire au département, dans les 12 mois qui suivent l'achèvement de la construction ou des travaux, une déclaration indiquant la nature, l'importance et la valeur des modifications ou des nouvelles constructions. Le coût de ces constructions et travaux est intégré à la valeur fiscale (art. 51 LIPP). Pendant la période décennale, les nouvelles constructions peuvent être évaluées par experts, tant à la demande du propriétaire qu'à celle du département (art. 52 al. 6 LIPP).

Malgré ces majorations et ces réévaluations, la plupart des valeurs fiscales de ces immeubles sont inférieures à la valeur vénale (valeur du marché).

Le présent projet de loi prévoit de modifier le système d'évaluation actuel pour une mise en conformité avec la LHID afin que les évaluations correspondent à la valeur vénale (valeur du marché).

Il prévoit que la valeur de ces immeubles est fixée de façon schématique pour chaque période fiscale. En substance, pour une villa, l'évaluation revient en pratique à procéder à l'addition de deux valeurs, soit la valeur du terrain et la valeur de la construction actuelle. S'agissant d'une part de PPE, l'évaluation revient en pratique à multiplier les m² par une valeur fiscale au m².

La valeur résultant de l'évaluation schématique est présumée correspondre à la valeur vénale. Le contribuable comme l'administration fiscale cantonale peuvent apporter la preuve que cette valeur ne correspond pas à la valeur vénale.

Contrairement à l'ancien système, le nouveau système ne prend pas en compte, dans le cadre de l'évaluation schématique, les valeurs retenues en cas d'aliénation, à titre onéreux ou à titre gratuit, ou les cas de succession.

Le nouveau système d'évaluation est présenté plus en détail au chiffre 7.3.

6.4 Autres immeubles (art. 14 à 16)

Les autres immeubles englobent tous les immeubles qui ne sont pas définis comme des immeubles agricoles, des immeubles locatifs et des villas, parts de propriété par étage et terrains nus. Il s'agit par exemple :

- des immeubles industriels;
- des immeubles commerciaux qui comportent moins de trois unités locatives.

En vertu de l'article 14, alinéa 1, LHID, les autres immeubles sont évalués à leur valeur vénale.

Actuellement, le système d'évaluation des autres immeubles repose sur une évaluation faite par des commissions d'experts. La dernière évaluation s'est terminée en 1964. Ces valeurs ont été reconduites avec des majorations linéaires (3 hausses linéaires de 20% et une hausse linéaire de 7% selon ch. 4.2.3). La plupart des évaluations fiscales de ces immeubles correspondent à la valeur vénale (valeur du marché).

Le présent projet de loi prévoit de modifier le système d'évaluation actuel car il est impraticable. Plus précisément, les commissions d'experts ne se sont jamais réunies depuis 1964, l'envergure d'une nouvelle évaluation de chaque bien individuellement par ces commissions d'experts nécessiterait des ressources trop importantes et le délai de plusieurs années pour réaliser une nouvelle évaluation serait trop long.

Le nouveau système prévoit que l'administration fiscale cantonale effectue l'évaluation de ces immeubles en tenant compte, notamment :

- de la situation de la parcelle;
- du coût de construction;
- de l'état de vétusté et de l'ancienneté de la construction;
- des nuisances éventuelles;
- des servitudes et autres charges foncières existantes;

- de prix d'achats récents ou valeur d'attribution ensuite de succession ou de donation;
- des prix obtenus d'autres immeubles de même nature qui se trouvent dans des conditions analogues, à l'exception des ventes effectuées à des prix de caractère spéculatif.

Cette évaluation est présumée correspondre à la valeur vénale. Le contribuable peut apporter la preuve que cette valeur ne correspond pas à la valeur vénale.

Le présent projet de loi ne reprend plus les dispositions désuètes de l'ancien droit qui concernent les commissions d'experts et la période décennale.

7. Évaluation schématique des villas, parts de propriété par étage et terrains nus.

7.1 Les principales étapes des travaux parlementaires pour un nouveau système d'évaluation

19 novembre 2004

Dépôt de la motion 1610 invitant le Conseil d'Etat à déposer au Grand Conseil un rapport portant sur l'évaluation fiscale de certains immeubles³².

18 mai 2007

Le Conseil d'Etat rend son rapport sur la motion 1610³³. Le Conseil d'Etat fait état d'un groupe de travail réunissant les membres de l'AFC³⁴, de la CGI³⁵ et PIC VERT³⁶. Il identifie différentes options et propose une évaluation du parc immobilier genevois au moyen d'un questionnaire. Il charge le Département des finances d'examiner, sur les plans tant juridiques que techniques et administratifs, cette nouvelle méthode d'évaluation.

26 septembre 2012

Le Conseil d'Etat met en consultation un avant-projet de loi portant sur la réévaluation du parc immobilier non locatif³⁷. Cet avant-projet prévoyait d'utiliser une méthode d'évaluation statistique (méthode hédoniste) basée sur

³² M 1610 (<http://ge.ch/grandconseil/data/texte/M01610.pdf>).

³³ M 1610-A (<http://ge.ch/grandconseil/data/texte/M01610A.pdf>).

³⁴ Administration fiscale cantonale.

³⁵ Chambre genevoise immobilière.

³⁶ Association des propriétaires de villas « Pic-Vert ».

³⁷ PL 11313, pp. 21-55 (<http://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL11313.pdf>).

l'ensemble des biens d'une région, ce mode de faire devant permettre une évaluation relativement simple, rapide et économique d'un grand nombre de biens immobiliers.

Le résultat de la consultation fait notamment état d'un manque de transparence de la méthode d'évaluation statistique, de la difficulté pour le contribuable d'en saisir le fonctionnement, et du fait qu'elle tiendrait trop compte des valeurs spéculatives pouvant occasionner une surévaluation des objets évalués³⁸.

7 novembre 2013

Au vu du résultat de la consultation portant sur l'avant-projet de loi, le Conseil d'Etat renonce à celui-ci et identifie la méthode d'évaluation appliquée dans le canton de Zurich comme étant plus appropriée. Il dépose le projet de loi 11313 relatif à la préparation de l'évaluation des immeubles³⁹. Ce projet de loi constitue une mesure transitoire, préalable à la réévaluation des immeubles, qui introduit les bases légales nécessaires pour collecter, en dehors de la procédure de taxation ordinaire, les données relatives aux immeubles à évaluer, le temps que soient adoptées ensuite les dispositions législatives permettant la réévaluation des immeubles et simultanément des mesures de compensation.

14 mars 2014

Le Grand Conseil adopte la loi 11313⁴⁰ relative à la préparation de l'évaluation des immeubles (LPEI)⁴¹.

2015

En vertu de la LPEI, l'AFC a collecté les données au moyen d'un questionnaire adressé aux propriétaires concernés. Cette opération s'est terminée en 2015.

Dès 2016

Le département a ensuite mené en 2016 des études en collaboration avec la société Wüest & Partner ainsi qu'avec un groupe de travail comportant les milieux immobiliers (CGI et PIC VERT) pour un nouveau système d'évaluation basé sur la méthode appliquée dans le canton de Zurich.

7.2 Le système zurichois et sa validation par le Tribunal fédéral

³⁸ Idem, pp. 11-12.

³⁹ Idem.

⁴⁰ L 11313 (<http://ge.ch/grandconseil/data/loisvotee/L11313.pdf>).

⁴¹ Loi relative à la préparation de l'estimation des immeubles (LPEI), du 14 mars 2014 (rs/GE D 3 11).

7.2.1 Présentation

Le paragraphe 39, alinéa 3, de la loi fiscale cantonale du canton de Zurich du 8 juin 1997, prévoit que le Conseil d'Etat édicte les instructions de service pour déterminer, en assurant l'égalité de traitement, la valeur des immeubles. Il peut prévoir une évaluation schématique et déterminée sur la base d'une formule mais doit tenir compte de manière appropriée des particularités spécifiques afférentes à la qualité du bien-fonds qui, en cas d'aliénation, influenceraient aussi de manière sensible le prix de vente. La formule doit être choisie de manière à ce que les évaluations se situant dans la partie supérieure de la fourchette ne dépassent pas la valeur effective du marché.

Le paragraphe 39, alinéa 4, de la même loi prévoit que si dans un cas particulier l'évaluation selon la formule aboutit à une valeur plus élevée pour l'impôt sur la fortune, il convient de procéder à une évaluation individuelle, dont l'objectif est d'atteindre une valeur correspondant à 90% de la valeur effective du marché.

La réglementation détaillée de la méthode appliquée figure dans une instruction du Conseil d'Etat zurichois.

Concrètement, l'évaluation des villas dans le canton de Zurich revient en pratique à procéder, pour un immeuble donné, à l'addition de deux valeurs, soit, de la valeur du terrain et de la valeur de construction actuelle, corrigée de l'indice de vétusté. S'agissant de la valeur du terrain, celle-ci est déterminée en fonction d'un zonage établi dans chaque commune, où chacune d'elles est subdivisée en classes de situation auxquelles un prix au mètre carré est attribué. La valeur de construction actuelle correspond à la valeur donnée par l'établissement cantonal d'assurance (valeur ECA), fournie par le contribuable à l'administration fiscale, multipliée par l'indice des prix de la construction pour déterminer la valeur à neuf actuelle, puis corrigée de l'indice de vétusté.

Pour les biens en propriété par étages (PPE), l'évaluation se fait sur la base d'une quote-part du terrain, à laquelle est additionnée une quote-part de la valeur actuelle de la construction.

Pour les autres biens évalués, l'évaluation porte sur le terrain, à laquelle il conviendra d'ajouter le bâtiment en fonction de sa valeur d'assurance et son âge. Ces évaluations reposent sur les transactions effectuées dans le canton.

7.2.2 Validation de ce système par le Tribunal fédéral

Dans un arrêt du 10 juillet 2002⁴², le Tribunal fédéral a jugé que la fixation de la valeur déterminante pour l'impôt sur la fortune selon cette réglementation zurichoise était conforme à l'art 14 LHID. Le Tribunal fédéral a rappelé dans cet arrêt que la LHID imposait aux cantons de percevoir un impôt sur la fortune et que, hormis le cas particulier des immeubles agricoles, les immeubles devaient être évalués à la valeur vénale.

Par valeur vénale, il faut comprendre, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la valeur objective de marché, soit le prix qui peut vraisemblablement être obtenu, c'est-à-dire le prix que serait prêt à payer un acheteur commun dans des circonstances normales⁴³. Les prix d'amis et les valeurs sentimentales sont dépourvus de pertinence, excepté lorsque les actifs à évaluer font l'objet d'une évaluation régulière et que le prix à la date de l'évaluation peut être déterminé ou s'il peut être fixé sur la base d'un changement de mains important entre tiers indépendants⁴⁴. En outre, les valeurs fiscales ne doivent pas tenir compte des composantes nettement spéculatives ou subjectives⁴⁵.

Les cantons disposent d'une marge de manœuvre importante pour le choix de la méthode à appliquer. Il ne serait toutefois pas compatible avec le principe de l'art. 14 al. 1 LHID de limiter de manière générale à un pourcentage déterminé de la valeur fiscale (évaluée) la valeur déterminante pour l'impôt sur la fortune des biens immobiliers, ou d'octroyer un abattement général sur la valeur vénale fondée par exemple uniquement sur des considérations de politique d'encouragement à l'accession à la propriété immobilière ou de fixer comme objectif à une norme fiscale cantonale de tendre a priori vers une évaluation se tenant de manière générale et nettement en dessous de la valeur réelle.

Le Tribunal fédéral a ainsi jugé qu'une norme fiscale ayant pour objectif de tendre a priori vers une évaluation de manière générale nettement en dessous de la valeur vénale n'est pas compatible avec l'article 14 LHID⁴⁶. A titre d'exemple, le Tribunal fédéral a considéré qu'une évaluation des immeubles systématiquement inférieure à 70% par rapport à leur valeur

⁴² ATF 128 I 240, RDAF 2003 II 219

⁴³ Arrêt du Tribunal fédéral 2C_450/2013 du 5 décembre 2013, consid. 2.1

⁴⁴ Arrêt du Tribunal fédéral 2C_504/2009 du 15 avril 2010 consid. 3.3.

⁴⁵ ATF 128 I 240 RDAF 2003 II, 219.

⁴⁶ ATF 131 I 291, RDAF 2005 II 275, c. 3.2.2; ATF 128 I 240, RDAF 2003 II 223, c. 3.2.4.

vénale créait une inégalité de traitement par rapport aux propriétaires de biens mobiliers qui ne bénéficiaient pas d'un tel abattement.⁴⁷

Le Tribunal fédéral considère cependant qu'il est admissible de fixer la valeur déterminante pour l'impôt sur la fortune des immeubles sur la base d'évaluations prudentes, schématiques, même lorsque cela a pour conséquence que les valeurs ainsi déterminées divergent dans une certaine mesure des valeurs effectives du marché⁴⁸.

En ce qui concerne la réglementation zurichoise précitée, le Tribunal fédéral a jugé qu'elle était conforme à l'art. 14 al. 1 LHID. Le fait de choisir une formule d'évaluation de manière suffisamment prudente pour que la grande partie des résultats se situent près de la valeur cible de 100%, mais pas au-dessus, répond aussi à une nécessité pratique. Il faut ainsi prendre en compte qu'un inévitable glissement vers le bas de la fourchette puisse en résulter mais cette conséquence est dans une certaine mesure justifiée par un souci d'économie de procédure et correspond à l'art. 14 LHID⁴⁹. Au surplus, le système prévu permet aussi de corriger d'éventuelles valeurs fiscales trop hautes ou trop basses, en procédant à une évaluation individuelle pour des immeubles particuliers, pour lesquels l'évaluation schématique ne donnerait pas des résultats satisfaisants.

En résumé, le Tribunal fédéral considère qu'un canton peut appliquer une méthode schématique pour déterminer la valeur des immeubles et que celle-ci est admissible si elle n'a pas pour résultat d'aboutir, de façon générale et systématique, à des valeurs largement inférieures à celles du marché. Le fait que cette méthode puisse, en cas d'évaluation individuelle⁵⁰, aboutir à des résultats légèrement inférieurs à la valeur du marché, n'est pas contraire à la LHID, si la valeur fiscale retenue correspond au 90% du prix du marché.

7.3 Le nouveau système d'évaluation genevois

Dans l'optique de mettre en place un système d'évaluation des immeubles conforme à la jurisprudence précitée et comparable à celui appliqué par le canton de Zurich, le canton de Genève a mandaté la société Wüest & Partner.

Le nouveau système d'évaluation est relativement simple, accessible et participatif pour le contribuable. En substance, pour une villa, l'évaluation revient en pratique à procéder à l'addition de deux valeurs, soit la valeur du

⁴⁷ ATF 124 I 159

⁴⁸ ATF 124 I 193 consid. 4a

⁴⁹ ATF 128 I 240, RDAF 2003 II 224, c. 3.3.1.

⁵⁰ Cf. Paragraphe 39, alinéa 4, de la loi fiscale cantonale du canton de Zurich, du 8 juin 1997

terrain et la valeur de la construction actuelle. La valeur du terrain est déterminée en fonction d'un zonage établi dans chaque commune et la valeur de la construction actuelle correspond à la valeur d'assurance-incendie. S'agissant d'une part de PPE, l'évaluation revient en pratique à multiplier les m^2 par une valeur fiscale au m^2 . La valeur fiscale au m^2 est déterminée en fonction d'un zonage établi dans chaque commune. Les zonages pour le terrain et pour les PPE sont publiés au moyen de cartes sur le site internet de l'Etat de Genève, ce qui permet au contribuable de procéder lui-même à l'évaluation de son immeuble.

Dans le cas d'une villa, il suffira en effet au contribuable de multiplier le m^2 de son terrain par la valeur fiscale au m^2 par classe de situation ressortant des cartes, puis d'y ajouter la valeur de construction ressortant de la valeur d'assurance incendie.

Dans le cas d'une PPE, il suffira au contribuable de multiplier les m^2 de la PPE par la valeur fiscale au m^2 de sa classe de situation.

Dans le cadre de l'élaboration de ces cartes, la valeur du terrain (pour les villas) et la valeur fiscale au m^2 des parts de PPE sont déterminées au moyen de formules. Une commission d'experts, composée paritairement de représentants de l'administration et de personnes spécialement qualifiées en matière de propriétés immobilières et désignées par le département, participe à l'élaboration de ces formules en ayant la possibilité d'ajuster certains paramètres, notamment en fixant si nécessaire une éventuelle décote sur le prix cantonal moyen par m^2 pour les parts de propriété par étages, ou en fixant un éventuel ajustement de la valeur du terrain en fonction de sa surface pour les villas et terrains nus.

Afin de favoriser la compréhension et la transparence du système, un mémento décrivant le fonctionnement et la mise en œuvre du système d'évaluation pourra être publié avec les cartes.

Même si le système est conçu dans le but de permettre à chacun de calculer la valeur fiscale de son immeuble, il est précisé qu'afin de faciliter la tâche du contribuable devant remplir sa déclaration fiscale, l'administration fiscale lui enverra, comme elle le fait déjà actuellement en matière de valeur locative, une communication contenant l'état des données en sa possession et permettant au propriétaire de reporter toute ou partie des informations nécessaires au remplissage de sa déclaration.

Cette volonté de transparence du système pourrait certes avoir pour effet d'affaiblir dans une certaine mesure la protection du secret fiscal, dès lors que cela permettra à un contribuable d'avoir une évaluation non seulement de la valeur de sa propre parcelle mais aussi de celle de son voisin. Le contribuable

ne disposera cependant pas de tous les éléments (en particulier la valeur de construction s'agissant d'une villa) permettant de fixer de façon complète la valeur fiscale d'un autre immeuble que le sien. Par ailleurs, cette conséquence est inhérente au nouveau système d'évaluation qui vise aussi à garantir l'égalité de traitement entre contribuables, qui n'est par contre plus assurée avec le maintien du système actuel. Pour le surplus, il est évident que le principe du secret fiscal est pleinement maintenu et que, comme aujourd'hui, aucune donnée fiscale d'un contribuable ne sera communiquée à des tiers sans son accord.

7.3.1 Valeur du terrain

La Commission d'experts déterminera le prix cantonal moyen à partir des données de l'Office cantonal de la statistique (ci-après OCSTAT)⁵¹.

Des coefficients de macro-situation permettent de déterminer les prix par commune au moyen du prix cantonal moyen. A l'intérieur de chaque commune, une fourchette de valeurs de terrain est établie en fonction de micro-situations (par exemple qualité de la desserte en transport public et privé, distance par rapport aux infrastructures, vue, émission de bruits, exposition, inclinaison).

Le département publiera tous les quatre ans (sauf mise à jour intermédiaire décidée par la commission d'experts) la carte des micro-situations et le prix au m² pour chaque parcelle sur le site internet de l'Etat de Genève.

7.3.2 Valeur de la construction

Quant à la valeur des constructions, elle est en principe déterminée sur la base de la valeur d'assurance-incendie et de l'année de construction ou de dernière rénovation lourde du bâtiment, correspondant à une reconstruction.

Il convient de préciser qu'à la différence du canton de Zurich, le canton de Genève ne dispose pas d'établissement cantonal d'assurance (ECA). Ainsi, il est de la responsabilité du propriétaire de conclure une assurance incendie.

La communication par le contribuable à l'administration de la valeur d'assurance incendie est donc indispensable pour procéder à l'évaluation. En l'absence de valeur d'assurance incendie, le département détermine la valeur de la construction comme il le fait lorsqu'il fixe la valeur des autres immeubles, à savoir ceux qui ne sont pas des immeubles agricoles, qui ne

⁵¹ OCSTAT: https://www.ge.ch/statistique/domaines/05/05_05/tableaux.asp

sont pas des immeubles locatifs ou commerciaux, ou des immeubles évalués de façon schématique.

7.3.3 Parts de propriété par étages

La Commission d'experts déterminera le prix cantonal moyen à partir des données de l'OCSTAT.

Des coefficients de macro-situation permettent de déduire les prix par commune à partir du prix cantonal moyen. A l'intérieur de chaque commune, une fourchette de valeurs de terrain est établie en fonction de micro-situations (par exemple qualité de la desserte en transport public et privé, distance par rapport aux infrastructures, vue, émission de bruits, exposition, inclinaison).

Le département publiera tous les quatre ans (sauf mise à jour intermédiaire décidée par la commission d'experts) la carte des micro-situations et le prix au m2 pour les parts de propriété par étage sur le site internet de l'Etat de Genève.

7.4 Abattement pour les villas et les parts de propriété par étage

Comme indiqué ci-dessus au chiffre 4.2.5, le droit fiscal genevois connaît une particularité, à savoir que la valeur fiscale des immeubles fait l'objet d'un abattement de 4% par année d'occupation continue par le même propriétaire ou usufruitier, mais au maximum 40%⁵².

Il est également indiqué ci-dessus aux chiffres 5 et 7.2, que l'article 14, alinéa 1, LHID prévoit que les immeubles doivent être évalués à leur valeur vénale. Dans ce cadre, l'octroi d'un abattement général sur la valeur d'un bien n'est pas possible au regard de cette disposition⁵³. Cet abattement doit ainsi être supprimé pour l'impôt sur la fortune.

8. Mesures d'accompagnement

8.1 Contexte général

Le nouveau système d'évaluation corrigera les évaluations trop faibles des villas et de PPE en les ramenant à la valeur vénale. En outre, comme indiqué ci-dessus, l'abattement pour occupation continue sur la valeur fiscale du bien immobilier n'est pas conforme à la LHID et devra également être supprimé.

⁵² Il convient de noter que cet abattement pour année d'occupation continue ne doit pas être confondu avec la notion de dépréciation pour vétusté, prise en compte pour la valeur de construction au sens de l'art. 8, al. 1 et 3, LEFDI.

⁵³ ATF 128 I 240 consid. 3.4.2.

Sans aucune mesure d'accompagnement, l'entrée en vigueur du nouveau système de réévaluation du parc immobilier (RPI) aurait pour conséquence, selon les estimations de l'administration fiscale cantonale faite à partir des données de l'année 2016, une augmentation des recettes fiscales d'environ 221 millions de francs, soit +189 millions d'impôt cantonal sur la fortune et +33 millions d'impôt immobilier complémentaire.

Estimation par l'administration fiscale cantonale de l'impact de la RPI sur les recettes cantonales:

Année fiscale utilisée pour réaliser les simulations	2016
Impôt cantonal sur la fortune (hors impôt communal)	+189
Impôt immobilier complémentaire	+33
Total	+221

Ce faisant le nouveau système d'évaluation des immeubles, ainsi que la suppression de l'abattement pour occupation continue (ch.7.4), conduira à une augmentation de la charge fiscale pour de nombreux propriétaires. Les contribuables ne sont pas tous touchés de la même manière par cette réforme. Ce sont ceux qui possèdent leur bien immobilier depuis de très nombreuses années (leur bien n'ayant ainsi pas fait l'objet d'une réévaluation récente à la valeur du marché) qui seraient le plus pénalisés, en particulier s'ils ne disposent pas d'autres sources de revenu ou fortune.

C'est pour cette raison que des mesures d'accompagnement visant à atténuer autant que possible l'augmentation de la charge fiscale sont également prévues par le présent projet, en particulier pour le cas des "propriétaires qui doivent être plus particulièrement protégés"⁵⁴. Il ressort en

⁵⁴ Les contribuables qualifiés de "*propriétaires qui doivent être plus particulièrement protégés*" ou "*petits propriétaires*" dans le cadre de cette analyse ont été définis de la façon suivante:

- le contribuable est propriétaire d'au moins un immeuble dont la valeur fiscale est modifiée par la RPI ou d'un immeuble bénéficiant d'un abattement dans le système actuel;
- le contribuable ou son conjoint est âgé de plus 65 ans;
- le revenu brut du contribuable pour le taux est inférieur à 100'000 francs;

effet que pour cette dernière catégorie de contribuables, la variation d'impôt sur la fortune consécutive à la réévaluation du parc immobilier (RPI) serait de +22,4 millions de francs (+ 230,5%). Bien que ce montant puisse paraître modeste en comparaison avec l'impact pour l'ensemble des contribuables (+189 millions de francs), la charge fiscale de ces "petits propriétaires" serait ainsi très fortement alourdie et nécessite en conséquence que des mesures d'accompagnement spécifiques soient prises.

En effet, il ressort de la jurisprudence que compte tenu de la rigueur des conséquences que peut avoir la modification d'un régime juridique, le législateur peut être tenu, en vertu des principes de la proportionnalité et de la confiance, d'adopter des règles transitoires aux fins de permettre aux personnes concernées de s'adapter à la nouvelle situation légale, autrement dit de faciliter le passage d'un régime juridique à l'autre⁵⁵.

Pour le Conseil d'Etat, le choix et l'ampleur des mesures d'accompagnement à prendre dépendent des considérations suivantes: en premier lieu, il a fixé dans le cadre du plan financier quadriennal (PFQ) 2019-2023 un objectif de recettes fiscales supplémentaires de 100 millions de francs, à partir de l'entrée en vigueur de la nouvelle loi. La dernière loi sur les estimations fiscales de certains immeubles du 22 novembre 2018 (LEFI) a déjà produit un supplément d'impôt pour le canton évalué à environ 10 millions de francs. Afin de respecter l'objectif du Conseil d'Etat, la mise en œuvre de la RPI devrait générer un supplément de recettes fiscales d'environ 90 millions de francs. Ce montant peut être atteint de la façon suivante, en ajoutant aux mesures d'accompagnement, qui seront décrites ci-dessous, une modification du taux de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers (IBGI) pour les gains immobiliers de plus de 25 ans. La modification de l'IBGI est donc un outil qui permet de financer des mesures d'accompagnement.

Les éléments précités peuvent être résumés dans le tableau ci-dessous:

-
- la fortune imposable pour le taux actuelle (avant RPI) du contribuable est inférieure à 2 millions de francs;
 - la valeur fiscale actuelle des immeubles du contribuable sujets à la RPI est inférieure à 1 million de francs.

⁵⁵ ATF 134 I 23 ; 130 I 26 consid. 8.1 ; 123 II 385 consid. 9 ; 122 V 405 consid. 3b/bb ; ACST/13/2015 consid. 7 et jurisprudence citée ; Pierre MOOR/Alexandre FLÜCKIGER/ Vincent MARTENET, Droit administratif, vol. I, 3^{ème} éd. 2012, p. 193

	PFQ 2019-2023
LEFI (Loi sur l'estimation fiscale de certains immeubles)	+10
Impôt cantonal sur la fortune (hors impôt communal)	+8
Impôt immobilier complémentaire (personnes physiques)	+2
RPI + Mesures d'accompagnement	+90
Impôt cantonal sur la fortune (hors impôt communal)	+9
Impôt immobilier complémentaire (personnes physiques et morales)	+31
IBGI	+50
Objectif de recettes supplémentaires dès l'entrée en vigueur de la loi	+100

Compte tenu de ce qui précède, deux mesures d'accompagnement sont prévues dans le présent projet et sont financées en partie par une modification du taux de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers IBGI) pour les gains réalisés après plus de 25 ans (ch. 8.4) :

- une baisse du barème de l'impôt sur la fortune (ch. 8.2)
- une déduction sociale (ch. 8.3)

Ces mesures, ainsi que la modification de l'IBGI, sont d'abord présentées chacune brièvement avant d'examiner leur éventuel impact sur le total des recettes fiscales induites par le nouveau système (ch. 8.5).

8.2 Baisse du barème de l'impôt sur la fortune

Le prélèvement d'un impôt sur la fortune est une particularité suisse. Il est notoire qu'à l'étranger, de nombreux Etats n'ont jamais connu cet impôt ou l'ont supprimé.

A Genève, dans les derniers comptes bouclés, les revenus fiscaux cantonaux provenant de l'impôt sur la fortune s'élevaient à 928 millions, soit 12,6% des revenus fiscaux totaux de l'Etat de 7,4 milliards de francs.

S'il est obligatoire en Suisse depuis 2001 en raison de l'harmonisation fiscale prévue par la LHID, les cantons sont libres d'en déterminer le taux. Genève applique le taux marginal maximum le plus élevé de Suisse, après prise en compte des centimes cantonaux et communaux dans le chef-lieu des cantons⁵⁶. Celui-ci se situe à hauteur de 1%, tandis que Nidwald, Obwald, Schwytz, Soleure ou Uri appliquent des taux inférieurs à 0,25%.

Sur la base de ce constat et afin de réduire l'écart d'imposition sur la fortune avec les autres cantons, notamment pour les personnes fortunées, une baisse de l'impôt sur la fortune serait bienvenue. Par ailleurs, une très faible proportion de contribuables assume la grande majorité de l'impôt sur la fortune. En effet, dans notre canton, 1% des contribuables paient environ 66% de l'impôt cantonal sur la fortune. Il suffit dès lors que quelques importants contributeurs quittent le canton pour que les finances publiques se trouvent affectées.

Le présent projet propose une diminution linéaire des taux de l'impôt sur la fortune fixée à 14% de sorte que le taux marginal maximum de cet impôt, compte tenu des centimes cantonaux et communaux, serait porté à 0,86%. Genève resterait un des cantons appliquant le taux marginal maximum le plus élevé de Suisse.

8.3 Déduction sociale

Cette mesure transitoire plus spécifique vise à limiter la hausse d'impôt sur la fortune liée à l'augmentation de valeur de l'immeuble consécutive à la réévaluation du parc immobilier (RPI) pour les contribuables occupant leur bien au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi et ne disposant pas de revenus suffisants pour faire face à cette augmentation.

Ce mécanisme de déduction sociale vise à limiter de façon proportionnelle, pour les propriétaires d'immeubles concernés par la RPI, l'augmentation de la charge fiscale découlant de la hausse de valeur du bien immobilier consécutive au nouveau système d'évaluation. Autrement dit, la hausse de la charge fiscale consécutive à l'augmentation de la valeur du bien immobilier ne peut excéder une certaine proportion du revenu du contribuable.

A la différence de la mesure précédente (baisse du barème de l'impôt sur la fortune), qui touche en principe tous les contribuables ayant une fortune

⁵⁶ cf. à ce sujet la publication de l'Administration fédérale des contributions: Charge fiscale en Suisse- Chefs-lieux des cantons- Chiffres cantonaux 2018, page 55.

imposable (que celle-ci soit mobilière ou immobilière), cette autre mesure d'accompagnement a pour but de cibler précisément les propriétaires immobiliers pour lesquels l'augmentation de la charge fiscale induite par le nouveau système d'évaluation des immeubles conduirait à des résultats insupportables au regard de leur capacité contributive.

Comme indiqué ci-dessus, ce sont principalement les contribuables occupant leur bien immobilier depuis de très nombreuses années, qui seraient le plus touchés par une forte augmentation de leur impôt sur la fortune. C'est donc avant tout pour ces derniers que des mesures d'accompagnement sont le plus nécessaires. La volonté du Conseil d'Etat est en effet d'éviter des situations dans lesquelles des propriétaires d'immeubles se verraient contraints de vendre leur bien en raison d'une trop forte augmentation d'impôts due à la nouvelle valeur de leur bien.

D'autres dispositions déjà existantes, comme le bouclier fiscal (art. 60 LIPP) permettent certes d'éviter, dans une certaine mesure, que des contribuables soient contraints d'entamer leur fortune pour payer leurs impôts. En matière d'impôt sur le revenu, l'article 24 alinéa 2 LIPP prévoit par ailleurs un mécanisme de taux d'effort pour éviter l'imposition d'une valeur locative trop élevée par rapport aux revenus bruts totaux.

Ces dispositions ont toutefois une portée limitée et ne permettent pas de cibler les cas des personnes les plus touchées par la considérable augmentation d'impôt sur la fortune consécutive à l'introduction de la RPI. L'impact très important de la réévaluation du parc immobilier, principalement sur des biens occupés de longue date, justifie que des mesures transitoires ciblées soient prises pour les propriétaires concernés. Par ailleurs, c'est aussi dans le but d'éviter toute confusion avec les autres dispositifs précités (bouclier fiscal ou taux d'effort) que cette nouvelle mesure est intitulée "déduction sociale".

Afin d'éviter des éventuels abus et dans le but que cette déduction sociale bénéficie surtout aux contribuables qui en ont le plus besoin, il est prévu que celle-ci ne puisse bénéficier qu'aux contribuables domiciliés dans le canton, non imposés selon la dépense (art. 14 LIPP) et qui vivent dans leur bien immobilier à l'entrée en vigueur de la loi (non application de la déduction sociale dans le cas de résidences secondaires ou d'immeubles loués).

La déduction ne sera accordée que pour les contribuables pour lesquels la valeur fiscale du bien qu'ils occupent a augmenté en raison de l'entrée en vigueur de la LEFDI et dont le supplément d'impôt, évalué au taux forfaitaire de 0,9%, dépasse le pourcentage du revenu brut fixé variant selon les tranches de revenu.

Cette déduction sociale s'appliquera également au conjoint survivant qui continuera d'occuper l'immeuble en tant que résidence principale après le décès de son conjoint, même dans l'hypothèse où ce dernier était le seul propriétaire du bien. La déduction sociale pourra également être reportée à l'autre époux en cas de transfert de propriété suite à un divorce, à condition que le bien immobilier continue à servir de résidence principale à l'autre époux depuis le transfert de propriété.

En pratique, le mécanisme de la déduction sociale vise à limiter de façon proportionnelle l'augmentation de la charge fiscale découlant de la hausse de valeur du bien immobilier consécutive au nouveau système d'évaluation. L'objectif consiste à limiter l'effort fiscal consenti par le contribuable, c'est-à-dire la part de son revenu qu'il devra consacrer à la hausse d'impôt consécutive à la RPI. Le montant qui excède le pourcentage du revenu déterminé sera converti en une déduction sociale sur la fortune.

Le mécanisme complet de la déduction sociale et un exemple de calcul de cette déduction sont produits au commentaire de l'article 72 alinéa 15 à 28 LIPP.

Il est par ailleurs prévu une clause d'évaluation (art. 72 al. 27 LIPP) de cette mesure prévoyant que le Conseil d'Etat, 5 ans après l'entrée en vigueur de la loi, présentera au Grand Conseil un rapport sur l'efficacité de cette mesure, son impact financier, ainsi que sur l'éventuelle nécessité de modifier ou d'adapter cette déduction sociale pour les contribuables concernés.

Finalement, compte tenu de son caractère transitoire, il est prévu que la déduction sociale sera abrogée dans un délai de quinze ans suivant l'entrée en vigueur de la LEFDI.

8.4 Un outil de financement des mesures : modification de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers

Selon la loi générale sur les contributions publiques du 9 novembre 1887 (LCP, D 3 05), l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers (IBGI) a pour objet le bénéfice résultant de l'aliénation d'immeubles situés dans le canton de Genève (art. 80 al. 1 LCP). Ce bénéfice correspond à la différence entre la valeur d'aliénation et la valeur d'acquisition (art. 82 al. 1 LCP). La valeur d'aliénation est égale au prix de vente (art. 82 al. 6 LCP) et la valeur d'acquisition est égale au prix payé pour l'acquisition du bien (art. 82 al. 2 LCP).

Le taux de l'IBGI est fonction de la durée pendant laquelle l'aliénateur a été propriétaire de l'immeuble. Il varie entre 50% (immeuble détenu pendant moins de 2 ans) et 0% (à partir de 25 ans; art. 84 al. 1 LCP).

Actuellement, la loi cantonale genevoise prévoit donc que les gains immobiliers réalisés plus de 25 ans après l'acquisition de l'immeuble ne sont pas imposés (art. 84 al. 1 let g LCP, taux de 0%).

Par ailleurs, la RPI nécessite une baisse du barème d'impôt sur la fortune afin de compenser une hausse trop lourde de cet impôt consécutive à l'augmentation de la fortune due au nouveau système d'estimation. Un contribuable risque de ne pas avoir les moyens de supporter une telle hausse s'agissant de cet impôt sur la fortune. En revanche, l'IBGI est plus facile à supporter pour le contribuable car il porte sur un gain effectivement réalisé au moment de la vente du bien, sur lequel il est donc concevable de prélever un impôt, à taux réduit, après une longue durée de possession.

Il est par conséquent proposé de financer en partie les mesures d'accompagnement par une imposition des gains immobiliers réalisés après 25 ans, au taux de 10%, soit le taux déjà appliqué actuellement pour une durée de propriété entre 10 et 25 ans. Cette mesure devrait permettre un gain d'environ 50 millions de francs, ce qui rendra possible une extension de l'application des autres mesures en faveur des contribuables prévues dans le présent projet (baisse linéaire de l'impôt sur la fortune, déduction sociale).

8.5 Impacts des différentes mesures d'accompagnement proposées

Compte tenu des recettes supplémentaires consécutives à la RPI et de l'objectif du Conseil d'Etat fixé dans le PFQ 2019-2023 d'arriver à un total de recettes supplémentaires de 100 millions et de l'apport potentiel de 50 millions à travers l'IBGI, il reste une marge d'environ 180 millions qui peut être utilisée pour l'introduction des deux mesures susmentionnées (baisse linéaire de l'impôt sur la fortune et déduction sociale) en vue d'atténuer les effets de l'introduction de la réforme, principalement en faveur des petits propriétaires et de la classe moyenne.

8.5.1. Baisse linéaire du barème de l'impôt sur la fortune

Cette première mesure vise à procéder à une baisse linéaire du barème de l'impôt sur la fortune, par le fait que les taux de chacune des tranches définissant le barème de l'impôt sur la fortune et de l'impôt supplémentaire sur la fortune sont diminués du même pourcentage. De manière générale, on peut considérer que pour chaque pourcent de baisse de barème, l'impôt cantonal sur la fortune diminue d'environ 6 millions de francs.

Sur la base des données de l'année fiscale 2016 (voir tableaux détaillés en annexe), l'administration fiscale cantonale a effectué des estimations sur la base de variantes avec des baisses linéaires du barème de 1%, 5%, 10% ou 14%, ce qui conduirait aux résultats suivants:

- 43 -

Variantes	Baisse linéaire de				
	Impact RPI	1 %	5 %	10 %	14 %
Impact total*	+188.6	+182.6	+158.0	+126.5	+100.4
Petits propriétaires	+22.4	+22.1	+21.0	+19.5	+18.3
Autres propriétaires	+166.2	+161.0	+139.9	+112.7	+90.2
Pas propriétaires	-	-0.6	-2.8	-5.7	-8.1
*(en millions de francs)					

Il ressort de ce qui précède que quel que soit le pourcentage de baisse de barème, ce type de mesure ne s'avère pas très efficace pour réduire le supplément d'impôt consécutif à la RPI pour les "petits propriétaires". Les baisses de barèmes soulagent en revanche dans une mesure plus importante les autres propriétaires.

Il importe aussi de relever que, comme déjà indiqué ci-dessus (8.2), une baisse linéaire du barème ne cible pas exclusivement les propriétaires de biens immobiliers vu qu'elle s'applique indistinctement à tous les contribuables disposant d'une fortune imposable, ce qui comprend également les contribuables dont la fortune n'est pas composée uniquement de biens immobiliers mais également de valeurs mobilières. On constate toutefois que l'impact sur ces derniers contribuables est marginal par rapport à celui qu'une telle baisse aurait sur les propriétaires de biens immobiliers.

Par exemple, une baisse linéaire de 10% des taux ne diminue l'impôt cantonal sur la fortune que de 5,7 millions de francs pour les contribuables qui ne sont pas propriétaires (ce qui reste minime par rapport à l'impact de +126,5 millions de francs pour l'ensemble des contribuables). Par ailleurs, près de 85% des non-propriétaires ont un impôt sur la fortune nul, qui restera par conséquent inchangé suite à une modification des barèmes. Enfin, la diminution moyenne d'impôt ne dépasse pas 200 francs en cas des baisses des barèmes de 10% pour ce groupe de contribuable.

Autrement dit, même si cette mesure touche par définition tous les contribuables disposant d'une fortune imposable, elle concerne dans les faits principalement les propriétaires d'immeubles. Elle ne permet en revanche pas de cibler plus spécifiquement les "petits propriétaires".

8.5.2 Déduction sociale

L'application d'une déduction sociale, correspondant à un "taux d'effort", permet d'identifier plus efficacement les contribuables pour lesquels une augmentation de la valeur fiscale immobilière représente une charge d'impôt jugée disproportionnée au regard de leur capacité contributive. Il s'agit d'une mesure ciblée qui, par définition, ne peut avoir d'impact que sur les propriétaires de biens immobiliers dont la valeur fiscale est réévaluée dans le cadre de la RPI.

La déduction sociale peut être déclinée de différentes manières, notamment en définissant le pourcentage du revenu que la charge fiscale, découlant de la hausse de valeur fiscale, ne peut pas dépasser, ou en modulant la définition du revenu auquel il se réfère.

L'ensemble des résultats qui suivent ont été obtenus en utilisant le revenu brut pour le calcul de la déduction sociale

D'une manière générale, plus le taux appliqué pour ce calcul est faible, plus il réduit l'impact de la RPI pour les propriétaires concernés.

Le tableau ci-dessous expose différentes variantes possibles de l'impact de la déduction sociale en fonction de différents taux utilisés (voir tableaux détaillés en annexe).

Variantes	Déduction sociale avec taux de			
	Impact RPI	1%	5%	10%
Impact total*	+188.6	+47.9.	+121.5	+155.4
Petits propriétaires	+22.4	+4.1	+9.2	+14.2
Autres propriétaires	+166.2	+43.7	+112.3	+141.2
Pas propriétaires	-	-	-	-
*(en millions de francs)				

La déduction sociale remplit bien son objectif auprès des "petits propriétaires" ou "propriétaires devant être plus particulièrement protégés". Un taux de 1% permet d'alléger la facture d'impôt de 18 millions de francs (en passant de +22,4 à +4,1 millions de francs) pour cette catégorie de propriétaires. À l'autre extrême, avec un taux de 10%, ces "propriétaires devant être plus particulièrement protégés" voient leur impôt cantonal sur la fortune réduit de 8 millions de francs (l'impact passe de +22,4 à +14,2 millions de francs). Cette mesure s'avère efficace pour préserver les "petits propriétaires" des effets indésirables de la RPI.

A la différence de la baisse linéaire d'impôt sur la fortune, cette déduction sociale est sans aucun effet sur les personnes qui ne sont pas propriétaires immobiliers.

8.5.3 Combinaison des deux mesures (déduction sociale et baisse linéaire du barème de l'impôt sur la fortune) et de la modification de l'IBGI

Il s'agit finalement de combiner les deux mesures d'accompagnement présentées ci-dessus avec la modification de l'IBGI. L'objectif consiste à respecter l'enveloppe déterminée dans le cadre du plan financier quadriennal. Dans cette perspective, pour respecter les objectifs fixés par le PFQ (voir ch. 8.1, tableau page 38) et en tenant compte des recettes supplémentaires (50 millions) dues à la modification de l'IBGI, il s'agit par conséquent de réduire les recettes supplémentaires liées à la RPI s'agissant de l'impôt sur la fortune (+188,6 millions de francs) à environ +10 millions de francs, pour l'impôt cantonal sur la fortune.

Sur la base des mesures d'accompagnement présentées ci-dessus, il est possible d'agir d'une part sur le taux de la baisse de barème de l'impôt sur la fortune, d'autre part sur les pourcentages de revenus déterminants pour le calcul de la déduction sociale.

Parmi l'infinité de combinaisons possibles permettant de parvenir à l'objectif fixé, le Conseil d'Etat a retenu les options suivantes:

- 1) Baisse linéaire du barème de l'impôt sur la fortune de 14%;
- 2) Déduction sociale (taux d'effort) de 1% jusqu'à 100 000 francs, puis augmentation linéaire jusqu'à 7% entre 100 000 francs et 350 000 francs, puis maintien du taux d'effort de 7% au-delà de 350 000 francs;
- 3) Modification de l'IBGI en introduisant un taux de 10% lorsque la durée de détention dépasse 25 ans.

Cette combinaison permet d'atteindre les objectifs financiers susmentionnés. Elle permet en effet de limiter l'impact de l'impôt cantonal sur la fortune à +9 millions de francs (auquel il convient donc d'ajouter l'impact de l'IBGI (+50 millions) et de l'impôt immobilier complémentaire (+31 millions). Cette solution présente aussi les avantages suivants:

- Préserver les petits propriétaires en minimisant le risque que des contribuables âgés soient contraints de vendre leurs lieux de logements en raison de la mise en vigueur de la RPI. Il s'agit de limiter au maximum l'impact moyen sur ce type de contribuables

- Limiter les effets pour la classe moyenne, ayant un revenu compris entre 200 000 et 350 000 francs, qui bénéficie peu des mesures d'aide sociale;
- Réduire l'écart d'imposition sur la fortune avec les autres cantons;
- Eviter les effets de seuil dans la définition de la déduction sociale et favoriser une baisse linéaire des barèmes de l'impôt sur la fortune afin que tous les contribuables en bénéficient.

9. Commentaire article par article

Chapitre 1 Immeubles sis dans le canton de Genève

Section 1 Immeubles agricoles

Art. 1 Evaluation

Reprise de l'article 50, lettre c, LIPP. Cet article n'apporte pas de changement par rapport à la disposition actuellement en vigueur concernant l'évaluation des immeubles agricoles. Il reprend le principe d'une imposition à la valeur de rendement, ancré à l'art. 14 al. 2 LHID, tout en rappelant que l'imposition à la valeur de rendement s'applique également au logement nécessaire au propriétaire et à sa famille. Concernant la définition du logement nécessaire au propriétaire et à sa famille, il y a lieu de renvoyer au droit fédéral. Pour le surplus, l'évaluation s'effectue conformément au Guide pour l'évaluation de la valeur de rendement agricole, établi par la Confédération.

Pour les motifs exposés dans la partie générale (ch. 6.1), les évaluations actuelles des immeubles agricoles sont prorogées, les principes et la procédure en matière d'évaluation de ces immeubles étant fixés dans une loi distincte, la LEFIAS, qui entrera en vigueur simultanément à la LEFDI.

Section 2 Immeubles locatifs ou commerciaux

Art. 2 Définition

Cette disposition a pour but de fixer dans la loi la définition de l'immeuble locatif, qui ressortait jusqu'ici de la jurisprudence et de la pratique administrative.

Art. 3 Evaluation

Reprise de l'article 50, lettre a, LIPP. Cette disposition reprend le droit actuellement en vigueur pour l'évaluation des immeubles locatifs à l'article

50, lettre a, LIPP. La capitalisation de l'état locatif a été validée à plusieurs reprises par le Tribunal fédéral qui a considéré que le principe de capitalisation de l'état locatif renvoyait à la valeur de rendement, tandis que la prise en considération, pour déterminer le taux de capitalisation applicable, des transactions constatées sur le marché où l'âge des logements se référerait à des critères relevant plus particulièrement de la valeur vénale⁵⁷. Alors même que le principe de la détermination de la valeur vénale sur la base de taux de capitalisation est schématique, il reste admissible, du moment que plusieurs taux existent, afin de tenir compte des spécificités des immeubles⁵⁸.

En cas d'utilisation mixte d'un immeuble, un seul taux de capitalisation est appliqué en vertu du principe de prépondérance⁵⁹.

Art. 4 Commission d'experts

Reprise de l'article 50, lettre a, LIPP. Cette disposition précise le moment de la fixation des taux de capitalisation et la situation juridique lorsque les taux de capitalisation n'ont pas encore été fixés.

Section 3 Villas, parts de propriété par étage et terrains nus évalués d'une manière schématique

Art. 5 Définition

La définition de ces objets repose uniquement sur le fait qu'ils figurent dans le périmètre de l'évaluation schématique et qu'ils ne sont ni des immeubles agricoles, ni des immeubles locatifs ou commerciaux. Quant au périmètre de l'évaluation schématique, il est publié au travers de cartes conformément à l'article 10 LEFDI.

Art. 6 Formule d'évaluation

Des formules d'évaluation visent à évaluer les objets à leur valeur vénale. Cette disposition indique les différents articles qui détaillent pour chaque partie qui peuvent constituer un immeuble (terrain, construction et PPE) la méthode d'évaluation.

Art. 7 Valeur du terrain

Chaque terrain dans le périmètre de l'évaluation schématique est classifié avec un prix au m².

⁵⁷ ATF 134 II 207.

⁵⁸ Arrêt du Tribunal fédéral 2C_820/2008 du 23 avril 2009, consid. 5 et 6.

⁵⁹ ATA/477/2008 consid. 6d.

Cette disposition prévoit à son alinéa 4 une dérogation pour les terrains sis en zone de développement ou en zone réservée conformément à la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987. Pour ce type de biens, la valeur fiscale correspond au prix fixé par l'Etat selon la pratique de l'office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF).

Art. 8 Valeur de la construction

La valeur de la construction repose sur la valeur incendie du bâtiment à la fin de la période fiscale ou de l'assujettissement. En présence d'une valeur d'assurance incendie historique, une indexation de cette valeur en fonction de l'indice des prix à la construction sera effectuée afin d'obtenir une valeur de construction actuelle.

Il est tenu compte d'une dépréciation due à l'âge du bâtiment, qui est calculée depuis l'année de la construction, étant précisé qu'en cas de rénovation totale ultérieure, cette dépréciation est calculée depuis le moment de la rénovation.

En règle générale, il sera tenu compte d'une dépréciation due à l'âge du bâtiment de 1% par année depuis l'année de la construction jusqu'à concurrence de 30%.

En l'absence de valeur d'assurance incendie, le département fixe la valeur de la construction conformément à l'article 15, alinéa 2, LEFDI.

Art. 9 Valeur des parts de propriété par étages

Les valeurs fiscales des parts de propriété par étage sont fixées par le département pour chaque commune et classe de situation dans des cartes. Ici il n'y a pas de fixation séparée de la valeur du terrain et de la valeur de la construction.

La valeur de la construction n'étant pas isolée, la méthode d'évaluation des parts de propriété par étage ne contient pas de facteur d'ajustement pour tenir compte de la dépréciation due à l'âge du bâtiment comme à l'article 8 LEFDI. Alors que la valeur d'incendie correspond à une valeur de construction à neuf qu'il convient d'ajuster pour tenir compte de l'âge du bâtiment, le prix cantonal moyen par m² déterminé pour les parts de propriété par étage procède déjà de la vente de constructions neuves et de constructions anciennes indistinctement.

Cette disposition prévoit aussi à son alinéa 4 une dérogation pour les parts de propriété par étages soumises au contrôle de l'Etat en vertu de l'article 5, alinéa 3, de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957. Pour ce type de biens, la valeur fiscale correspond au prix fixé par l'Etat selon

la pratique de l'office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF).

Art. 10 Publication

Alinéa 1

Le contribuable doit être capable de remplir lui-même sa déclaration d'impôt de la façon la plus simple possible. Pour cette raison, les paramètres de l'évaluation schématique sont publiés sous forme de cartes établies en vertu de la loi relative au système d'information du territoire à Genève, du 17 mars 2000.

Pour le surplus, afin de faciliter la compréhension du système par le contribuable, l'administration pourra également publier un complément au guide fiscal qui existe actuellement, sous forme de memento, qui décrira le fonctionnement de la méthode d'évaluation en contenant tous les éléments utiles pour l'évaluation mentionnés dans la loi et le règlement et en les complétant sur des points de détail.

Alinéa 2

En principe, l'administration fiscale cantonale met à jour les cartes tous les quatre ans. La commission d'experts visés à l'article 11 peut décider de mises à jour intermédiaires des cartes. Ainsi, cette commission d'expert peut charger l'administration fiscale de procéder à une mise à jour intermédiaire si elle estime que cela est nécessaire, par exemple, en cas de forte baisse des valeurs du marché d'une année à l'autre.

Alinéa 3

En présence d'une mise à jour des cartes tous les quatre ans, l'alinéa 3, vise le cas où la taxation après 5 ans (période fiscale n5) devrait être effectuée sans délai (par exemple en cas de départ à l'étranger du contribuable) alors que la mise à jour des cartes n'aurait pas encore été effectuée. Il est prévu dans ce cas que la taxation sera effectuée à partir des dernières cartes publiées valables pour les quatre années précédentes (périodes fiscales n1 à n4).

L'alinéa 3 s'applique également en présence d'une mise à jour intermédiaire des cartes décidée par la commission d'expert. Par exemple, si la commission d'expert décide une mise à jour intermédiaire des cartes deux années consécutives (périodes fiscales n et n1), dans le cas où la taxation de la période fiscale n1 devait être effectuée sans délai alors que la mise à jour des cartes n'aurait pas encore été effectuée, il est prévu que la taxation sera effectuée à partir des cartes de la période fiscale n.

Art. 11 Commission d'experts

Les différents intervenants sont :

- la société Wüest & Partner qui élabore les cartes pour chacune des 5 classes de situation des 45 communes du canton;
- l'AFC qui recense les transactions et les transmet à la commission d'experts;
- la commission d'experts qui, sur la base de l'analyse des transactions, fixe certains paramètres pour s'approcher de l'objectif fixé dans la loi de sorte que les évaluations se situant dans la partie supérieure de la fourchette de prix ne dépassent pas la valeur du marché. Cette commission fixe ainsi le prix cantonal moyen par m² du terrain pour les villas et le prix cantonal moyen par m² pour les PPE. En outre, pour la valeur du terrain d'une villa, obtenue dans un cas particulier, elle peut fixer un éventuel ajustement de cette valeur en relation avec sa surface. On constate, par exemple, que le prix par m² d'un bien-fonds de moins de 400 m² est en général plus élevé que pour un bien-fonds de plus grande surface. Au-delà de 2'000 m², le prix par m² peut être moins élevé que pour un bien-fonds d'une moins grande surface. Lorsqu'un contribuable possède plusieurs biens-fonds adjacents, cette commission précisera si ces bien-fonds sont estimés, ou non, comme un tout pour fixer un éventuel ajustement de la valeur de l'ensemble en relation avec sa surface.

Cette commission d'experts est une commission d'experts distincte de celle visée à l'article 4 qui fixe les taux de capitalisation. Elle est soumise à la loi sur les commissions officielles du 18 septembre 2009 (LCOF, A 2 20). En vertu de l'article 14, alinéa 2 LCOF, la commission d'experts remet chaque année un rapport annuel au Conseil d'Etat, qui le rend public. Dans ce rapport, la commission d'experts peut proposer au Conseil d'Etat d'éventuels ajustements de la méthode d'évaluation.

Art. 12 Conseil d'Etat

Le Conseil sera en charge de valider chaque période fiscale, par voie réglementaire, les données proposées par la Commission d'experts et visées à l'article 11, alinéa 2, lettres a) à c).

Art. 13 Présomption de valeur vénale

L'évaluation schématique est présumée correspondre à la valeur du marché. Le contribuable comme le département peuvent apporter la preuve que la valeur de l'immeuble résultant de l'évaluation schématique ne

correspond pas à la valeur du marché. La fixation de la valeur de l'immeuble intervient au cours de la procédure de taxation au sens large. Il n'y a pas de procédure ni d'autorité spéciale pour fixer la valeur de l'immeuble.

Cette présomption peut notamment être renversée en présence de biens atypiques. Par exemple, pour les demeures historiques pour lesquelles l'Etat, la société et les propriétaires ont un intérêt commun à leur sauvegarde et dont les propriétaires sont membres, notamment de l'association "Domus Antiqua Helvetica"; pour les immeubles vendus avec un droit de réméré dont les propriétaires sont, notamment, membres de l'association "Coin-de-terre".

Section 4 *Autres immeubles*

Art. 14 *Définition*

La définition de ces objets repose uniquement sur le fait qu'ils ne figurent pas dans le périmètre de l'évaluation schématique valable pour les villas et les PPE, qu'ils ne sont ni des immeubles affectés à l'agriculture ou à la sylviculture, ni des immeubles locatifs ou commerciaux.

Art. 15 *Evaluation*

Reprise des critères d'évaluation de l'article 50, lettre e, LIPP.

Art. 16 *Présomption de valeur vénale*

La valeur fixée par le département est présumée correspondre à la valeur du marché. Le contribuable peut apporter la preuve que la valeur de l'immeuble fixée par le département ne correspond pas à la valeur du marché. La fixation de la valeur de l'immeuble intervient au cours de la procédure de taxation au sens large. Il n'y a pas de procédure ni d'autorité spéciale pour fixer la valeur de l'immeuble.

Section 5 *Droit de superficie*

Art. 17 *Evaluation des constructions et du fonds grevé*

Le droit de superficie, intitulé droit distinct et permanent (DDP), est une servitude en vertu de laquelle le propriétaire d'un terrain octroie à un tiers le droit de construire, de détenir et d'entretenir des constructions sur le terrain grevé. Il permet de dissocier la propriété du terrain de la propriété des constructions qui s'y trouvent.

Le droit de superficie est généralement accordé moyennant une contre-prestation. Celle-ci peut consister en un versement unique ou, ce qui est plus fréquent, dans le service d'une rente périodique.

La LIPP actuelle ne réglemente pas le droit de superficie. Afin d'assurer une meilleure sécurité juridique la LEFDI consacre une section au droit de superficie. En comparaison intercantonale, seul le canton de Berne réglemente dans la loi fiscale le droit de superficie⁶⁰ qui ne peut pas servir de point de comparaison car le système d'évaluation des immeubles du canton de Berne n'est pas comparable à celui proposé dans la LEFDI.

Alinéa 1

Cet alinéa prévoit que les constructions et le fonds grevé sont considérés comme un seul immeuble pour déterminer les sections 1 à 4 du présent chapitre qui s'appliquent à l'évaluation.

A défaut d'une telle disposition, il y aurait une insécurité juridique sur les sections 1 à 4 du chapitre I de la LEFDI applicables. Ceci serait le cas, par exemple, pour des parts de PPE constituées sur un droit de superficie qui figureraient dans le périmètre de l'évaluation schématique. Ces parts de PPE pourraient être considérées comme relevant de la section 3 qui concerne les villas, parts de propriété par étages et terrains nus évalués d'une manière schématique ou comme relevant de la section 4 qui concerne les autres immeubles, à avoir à savoir ceux qui ne sont pas des immeubles agricoles, qui ne sont pas des immeubles locatifs ou commerciaux, ou des immeubles évalués de façon schématique. Par le biais de cet alinéa, les constructions et le fonds grevé sont considéré comme un seul immeuble ce qui donne, dans l'exemple des parts de PPE constituées sur un droit de superficie, qu'elles doivent être traitées comme des parts de PPE ordinaires relevant de la section 3 précitée.

Alinéa 2

⁶⁰ Etude comparative effectuée en février 2020. Les cantons sont énumérés ci-après avec la référence au numéro du recueil systématique (état de la législation au 01.01.2020 sauf mention contraire) : Argovie 651.100; Appenzell Rhodes-Intérieures 640.000 (23.10.2017); Appenzell Rhodes-Extérieures 621.11; Berne 661.11 (01.01.2018); Bâle-Campagne 331; Bâle-Ville 640.100; Fribourg 631.1; Glaris VI C/1/1; Grisons 720.000; Jura 641.11; Lucerne 620; Neuchâtel 631.0; Nidwald 521.1; Obwald 641.4; Saint Gall 811.1; Schaffhouse 641.100; Soleure 614.11; Schwytz 172.200; Thurgovie 640.1; Tessin 640.100; Uri 3.2211; Vaud 642.11; Valais 642.1 (15.04.2019); Zoug 632.1; Zurich 631.1.

Cet alinéa prévoit que la somme des valeurs des constructions et du fonds grevé doit correspondre à l'évaluation de l'ensemble considéré comme un seul immeuble.

En effet selon une doctrine de référence des plus récentes^{61 62} :

L'évaluation de la valeur de la construction et la valeur du fonds grevé est une affaire simple, car toutes les évaluations se fondent selon la même systématique. La valeur vénale de la construction comme celle du fonds grevé incluent toujours trois composantes de valeur, à savoir i) la quote-part de la valeur vénale de l'immeuble (fonds grevé et construction), ii) la valeur actuelle de la rente du droit de superficie et iii) et la valeur actuelle de l'indemnité équitable pour le retour des constructions.

Alinéa 3

Cet alinéa prévoit que l'administration fiscale cantonale est autorisée à communiquer aux contribuables concernés, à savoir le propriétaire des constructions et le propriétaire du fonds grevé, les renseignements nécessaires pour qu'ils puissent vérifier que la valeur des constructions et du fond grevé correspondent bien à l'évaluation de l'ensemble considéré comme un seul immeuble et appartenant à un seul contribuable.

Chapitre II Immeubles sis dans un autre canton

Art. 18 Evaluation

Le département se fonde sur la valeur fiscale des autorités fiscales du canton de situation de l'immeuble. La répartition intercantonale est effectuée conformément aux normes du droit fiscal intercantonal.

Correspond à la pratique actuelle du département.

Chapitre III Immeubles sis à l'étranger

Art. 19 Evaluation

⁶¹ Francesco Canonica, Die Bewertung von Baurecht, Nutzniessung und Wohnrecht, 2016, p. 109.

⁶² Une autre référence : Union suisse des experts cantonaux en matière d'évaluation des immeubles, Le manuel suisse de l'estimateur, 4^{ème} éd. 2012, p. 187, indique que la somme du terrain grevé par un droit de superficie et de la construction ne peut pas être supérieure à la valeur marchande du même bien-fonds sans constitution d'un droit de superficie.

Correspond à la pratique actuelle du département.

Chapitre V Dispositions finales et transitoires

Section 1 Dispositions finales

Art. 20 Disposition d'application

Le conseil d'Etat édicte les dispositions nécessaires à l'application de la présente loi.

Par exemple :

- il fixe les taux de capitalisation visés à l'article 3;
- il détermine la composition de la commission d'experts visée à l'article 4;
- il détermine la composition de la commission d'experts visée à l'article 11.

Art. 21 Clause abrogatoire

En raison de la nouvelle loi révisant complètement l'évaluation des immeubles, les lois qui s'appliquaient sous l'ancien droit sont abrogées.

Art. 22 Entrée en vigueur

Le Conseil d'Etat fixe l'entrée en vigueur de la loi de sorte qu'elle coïncide avec le 1^{er} janvier d'une année civile.

Art.1 Nouvelle loi

Loi sur les évaluations fiscales des immeubles agricoles et sylvicoles (LEFIAS)

L'évaluation des immeubles agricoles est opérée au moyen d'une loi spécifique (LEFIAS) qui reprend le système actuellement en vigueur pour ces immeubles, qui figure actuellement d'une part aux articles 51 à 54 LIPP, d'autre part dans la LEFI.

Art. 2 Modifications à d'autres lois

Loi générale sur les contributions publiques, du 9 novembre 1887 (LCP- D 3 05)

Art. 76

Mise à jour du renvoi.

Art. 82

Dans le cadre de l'IBGI, cette modification vise à fixer les valeurs d'acquisition sur une période transitoire de dix ans à compter de l'entrée en vigueur du nouveau droit pour sauvegarder les droits acquis.

Art. 84, al. 1, lettre f (nouvelle teneur) et lettre g (abrogée)

Dans le cadre de l'IBGI, en vertu de l'article 84, alinéa 1, lettre g, LCP (droit actuel) lorsque l'aliénateur ou le bénéficiaire du gain a été propriétaire pendant 25 ans et plus, le taux de l'impôt est fixé à 0%. La modification de l'article 84, alinéa 1, lettre f et l'abrogation de la lettre g, LCP permettent de percevoir cet impôt au taux de 10%.

Loi sur l'imposition des personnes physiques, du 27 septembre 2009 (LIPP – D 3 08)**Art. 24**

Pour les villas et les PPE, le système actuel prévoit une particularité pour le calcul de la valeur locative. Le loyer théorique est pondéré par la durée d'occupation continue de l'immeuble conformément au barème applicable en matière d'évaluation des immeubles situés dans le canton. Plus précisément, cette pondération s'effectue selon le modèle de l'article 50, lettre e, LIPP, qui prévoit que l'évaluation des villas et des PPE est diminuée de 4% par année d'occupation continue par le même propriétaire ou usufruitier, jusqu'à concurrence de 40%. De cette façon-là, le loyer théorique est diminué de 4% par année d'occupation continue par le même propriétaire ou usufruitier, jusqu'à concurrence de 40%.

L'origine de cette pondération de la valeur locative remonte à la dernière évaluation générale par des commissions d'experts, pour l'impôt sur la fortune des immeubles autres que locatifs, qui s'est terminée en 1964. Par rapport à la précédente évaluation de 1951, les nouvelles évaluations fiscales des immeubles et plus particulièrement des villas comportaient des majorations allant jusqu'à 1'000 et 1'500%. Ces majorations ont provoqué une indignation et une inquiétude générale chez les petits propriétaires de villas, ainsi que chez tous les partisans ou défenseurs de la propriété foncière⁶³. Dans ce cadre, la valeur locative fixée par les experts a été jugée beaucoup trop élevée, souvent incompatible avec les ressources du propriétaire⁶⁴.

⁶³ Cf. MGC 1963 I 789 ss (projet de loi 2577), 790 et 791.

⁶⁴ Ibidem.

Pour cette raison un projet de loi prévoyait de fixer la valeur locative à 3% de la valeur de taxation des bâtiments⁶⁵. Un autre projet de loi prévoyait d'introduire un abattement, de 4% par année d'occupation continue par le même propriétaire ou usufruitier jusqu'à concurrence de 40%, dans le but de favoriser le logement familial en admettant une importante diminution de la valeur fiscale des immeubles lorsqu'ils sont occupés d'une manière continue par le même propriétaire ou sa famille depuis plusieurs années⁶⁶. Dans ce cadre, le taux de 3% pour le calcul de la valeur locative devait être appliqué sur la valeur d'évaluation réduite en fonction du nombre d'années d'occupation⁶⁷. Ces deux projets de loi ont été adoptés par le Grand Conseil⁶⁸.

Ainsi, dès le 1^{er} janvier 1965, cette valeur locative au taux de 3% et sa réduction en fonction du nombre d'années d'occupation figuraient aux articles 18, lettre b, et 48, lettre c, de la LCP^{69 70}.

Dès le 1^{er} janvier 2001, en raison de l'harmonisation fiscale prévue par la LIFD et la LHID, la valeur locative était fixée par l'article 7, alinéa 2, LIPP-IV⁷¹, non plus au taux de 3%, mais en tenant compte des conditions locales. Sa réduction en fonction du nombre d'années d'occupation a été maintenue à l'article 7, lettre e, LIPP-III⁷². Dès le 1^{er} janvier 2010, la valeur locative figure à l'article 24, alinéa 2, LIPP; sa réduction en fonction du nombre d'années d'occupation figure à l'article 50, lettre e, LIPP.

Dans le cadre du présent projet de loi, l'article 24, alinéa 2, LIPP est reformulé. Dans sa nouvelle teneur, il intègre la réduction en fonction du nombre d'années d'occupation qui figurait jusqu'à maintenant à l'article 50, lettre e, LIPP.

Art. 50 à 54

⁶⁵ Idem, p. 794.

⁶⁶ Cf. MGC 1963 3 2631 (projet de loi 2671); MGC 1964 1 763 ss (débat parlementaire), 764.

⁶⁷ Ibidem.

⁶⁸ Idem, p. 787 ss.

⁶⁹ Cf. MGC 1964 1 763 ss (débat parlementaire), 788 et 790.

⁷⁰ Loi générale sur les contributions publiques (LCP), du 9 décembre 1887 (rs/GE D 3 05).

⁷¹ Loi sur l'imposition des personnes physiques (LIPP-IV) Impôt sur le revenu (revenu imposable), du 22 septembre 2000 (rs/GE D 3 14).

⁷² Loi sur l'imposition des personnes physiques, Impôt sur la fortune (LIPP-III), du 22 septembre 2000 (rs/GE D 3 13).

Du fait de l'abrogation des dispositions concernant l'évaluation des immeubles dans la LiPP, il sied de renvoyer à la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles.

Art. 58

Mise à jour conformément aux normes du droit fiscal intercantonal.

Art. 59

Alinéa 1, tableau

Le barème de l'impôt sur la fortune prévu à l'article 59, alinéa 1, LiPP (droit actuel) est revu avec une baisse linéaire de 14%. Plus précisément, les tranches de ce barème sont reprises telle quelles alors que le taux d'imposition de la tranche a été réduit linéairement de 14%. L'impôt maximum de la tranche et l'impôt total de ce barème sont adaptés en conséquence. L'indication du taux réel du maximum de la tranche, qui ne figure pas dans le barème actuel, a été ajoutée.

Alinéa 2, tableau

Le barème actuel de l'impôt supplémentaire sur la fortune prévu à l'article 59, alinéa 2, LiPP (droit actuel) est revu avec une baisse linéaire de 14%. Plus précisément, les tranches de ce barème sont reprises telle quelles alors que le taux d'imposition de la tranche a été réduit linéairement de 14%. L'impôt maximum de la tranche, l'impôt total de ce barème et le taux réel du maximum de la tranche sont adaptés en conséquence. L'ordre des colonnes a été modifié pour qu'il soit identique avec celui du barème de l'article 59, alinéa 1, LiPP.

Art. 72, al. 15 à 28 (nouveaux)

Modification du ... (à compléter) – Déduction sociale

La déduction sociale constitue une mesure d'accompagnement visant à limiter l'effort fiscal consenti par rapport à l'augmentation d'impôt induite par le nouveau système d'évaluation des immeubles au moment de son entrée en vigueur et pour une période limitée dans le temps. En tant que déduction sociale de droit cantonal, cette mesure est compatible avec le droit fédéral (art. 9, al. 4, LHID). Il s'agit au surplus d'une mesure transitoire.

Le cercle des contribuables potentiellement concernés par cette déduction sociale est défini restrictivement aux alinéas 15 à 23.

Alinéa 15

Est tout d'abord concerné, le contribuable qui remplit les conditions cumulatives suivantes :

- être propriétaire ou usufruitier d'une villa ou de parts de PPE à l'entrée en vigueur de la loi;
- la villa ou les parts de PPE lui servent de résidence principale à l'entrée en vigueur de la loi. L'occupation à titre de résidence principale doit constituer un domicile au regard du droit fiscal conformément à l'article 2 LIPP;
- la villa ou les parts de PPE fait l'objet d'une évaluation conformément aux sections 3 à 5 du chapitre I de la LEFDI.

Ces conditions s'appliquent au contribuable taxé comme une personne seule ainsi qu'à chacun des époux vivant en ménage commun qui remplissent une seule déclaration d'impôts.

Alinéa 16

La déduction sociale ne peut pas être revendiquée par les contribuables imposés d'après la dépense conformément à l'article 14 LIPP. En raison des spécificités liées à ce mode d'imposition qui repose sur un train de vie constant et non sur des revenus effectifs potentiellement fluctuants, le calcul de la déduction sociale serait biaisé et possiblement inégalitaire, raison pour laquelle cette catégorie de contribuables n'est pas visée par la présente déduction.

Alinéa 17

Le droit à la déduction sociale s'éteint si le contribuable n'a pas bénéficié effectivement d'une telle déduction la première période fiscale qui suit l'entrée en vigueur de la LEFDI. Cette limitation a pour but d'accorder la déduction sociale aux seuls contribuables touchés par une augmentation de l'impôt sur la fortune consécutive à l'entrée en vigueur de la LEFDI. En l'absence d'une telle limitation, le contribuable qui ne serait pas touché par une augmentation de l'impôt sur la fortune consécutive à l'entrée en vigueur de la LEFDI serait en droit de revendiquer, par la suite, la déduction sociale, ce qui serait contraire au but de la déduction sociale.

Alinéa 18

Le contribuable bénéficie de la déduction sociale aussi longtemps que la villa ou les parts de PPE continuent à lui servir de résidence principale depuis l'entrée en vigueur de la loi.

Alinéa 19

Cet alinéa permet de reporter la déduction sociale visée à l'alinéa 15 en faveur du conjoint survivant s'il remplit les conditions cumulatives suivantes :

- le contribuable décédé a bénéficié pendant une période fiscale au moins de la déduction sociale;

- le conjoint survivant bénéficie d'un transfert de la propriété ou de l'usufruit de la villa ou PPE qui a servi de résidence principale au défunt;
- le conjoint survivant vivait en ménage commun avec le défunt au moment du décès.

La déduction sociale ne peut être reportée qu'une seule fois d'un contribuable à un autre comme cela résulte de l'alinéa 19 qui se réfère à l'alinéa 15. Par conséquent, la déduction sociale ne peut pas être reportée en chaîne. Ainsi en cas de remariage du conjoint survivant suivi de son décès, aucun report additionnel de la déduction sociale au nouveau conjoint survivant n'est possible.

Pour le surplus, la notion de transfert de propriété par succession (dévolution d'hérédité, partage successoral, legs) est comparable à celle prévue par l'article 12, alinéa 3, lettre a, LHID. La LHID devrait constituer un élément de poids pour interpréter cette notion.

Alinéa 20

Le conjoint survivant bénéficie du report de la déduction sociale aussi longtemps que la villa ou les parts de PPE continuent à lui servir de résidence principale depuis le transfert par succession.

Alinéa 21

Cet alinéa permet de reporter la déduction sociale visée à l'alinéa 15 entre les époux lorsque la propriété ou l'usufruit de la villa ou des parts de PPE servant de résidence principale du couple est transféré entre eux. Le report de la déduction sociale visée à l'alinéa 15 est possible aux conditions cumulatives suivantes :

- un des époux a bénéficié pendant une période fiscale au moins de la déduction sociale;
- un des époux bénéficie d'un transfert de la propriété ou de l'usufruit de la villa ou PPE servant de résidence principale du couple en rapport avec le régime matrimonial ou en cas de dédommagement de contributions extraordinaires d'un époux à l'entretien de la famille (art. 165 CC) ou de prétention découlant du droit du divorce.

La déduction sociale ne peut être reportée qu'une seule fois d'un époux à un autre comme cela résulte de l'alinéa 21 qui se réfère à l'alinéa 15. Par conséquent, la déduction sociale ne peut pas être reportée en chaîne. Ainsi, le contribuable qui divorce peut bénéficier du report de la déduction sociale. En revanche, s'il se remarie et divorce pour la deuxième fois, aucun report

additionnel de la déduction sociale au nouveau conjoint divorcé n'est possible.

Pour le surplus, la notion de transfert de propriété entre époux en rapport avec le régime matrimonial ou en cas de dédommagement de contributions extraordinaires d'un époux à l'entretien de la famille (art. 165 CC) ou de prétention découlant du droit du divorce est comparable à celle prévue par l'article 12, alinéa 3, lettre b, LHID. La LHID devrait constituer un élément de poids pour interpréter cette notion.

Alinéa 22

L'époux bénéficie du report de la déduction sociale aussi longtemps que la villa ou les parts de PPE continuent à lui servir de résidence principale depuis le transfert entre époux.

Alinéa 23

La situation à la fin de la période fiscale ou de l'assujettissement est déterminante pour constater que la villa ou les parts de PPE servent de résidence principale au contribuable qui bénéficie de la déduction sociale (alinéa 18). Il en est de même pour le conjoint survivant (alinéa 20) et l'époux qui a bénéficié du transfert de la propriété ou de l'usufruit de la résidence principale du couple (alinéa 22).

Alinéa 24 à 26

La déduction sociale correspond à un montant déductible sur la fortune. Ce montant varie pour chaque contribuable et pour chaque période fiscale.

Le calcul de la déduction sociale s'effectue sur la différence entre, d'une part, la valeur imposable de la villa ou des parts de PPE au moment de l'entrée en vigueur de la LEFDI et cette valeur à la fin de la période ou de l'assujettissement. Autrement dit, la déduction sociale se calcule sur l'augmentation de valeur de la villa ou des parts de PPE consécutive à l'entrée en vigueur de la LEFDI. S'il n'y a pas d'augmentation de valeur, il n'y a pas de déduction sociale.

On calcule ensuite l'impôt sur la fortune sur l'augmentation de valeur. Pour ce faire, on utilise un taux d'impôt forfaitaire de 0,9%. Ce taux d'impôt forfaitaire correspond à la tranche maximale de l'impôt de base de 4,5‰ multiplié par 2 pour tenir compte des centimes additionnels cantonaux et communaux. On obtient ainsi l'augmentation de l'impôt sur la fortune consécutive à l'augmentation de la valeur de la villa ou des parts de PPE.

Cette augmentation de l'impôt sur la fortune ne doit pas excéder un certain pourcentage du revenu brut pour le taux d'imposition. Un montant de déduction sociale sur la fortune est calculé en conséquence.

Le pourcentage du revenu brut pour le taux d'imposition est de 1% jusqu'à 100 000 francs et de 7% à partir de 350 000 francs. Entre 100 000 francs et 350 000 francs ce pourcentage évolue de manière linéaire.

Exemple :

X et Y occupent depuis 10 ans, sans interruption, une villa à Genève, propriété de X, à titre de résidence principale. Pour la période fiscale précédant l'entrée en vigueur de la LEFDI (année N-1), la valeur imposable de cette villa (après abattement de 40%) est de 500 000 francs.

Avec l'entrée en vigueur de la LEFDI, la valeur imposable de la villa (selon évaluation schématique) est fixée à 2 000 000 francs au 31 décembre de l'année N, soit une différence de valeur imposable de 1 500 000 francs. X et Y occupent toujours la villa à titre de résidence principale. Le revenu brut du couple pour le taux d'imposition est fixé à 225 000 francs pour l'année N.

La déduction sociale pour l'année N correspond à 500 000 francs. En effet, l'augmentation d'impôt sur la fortune calculée forfaitairement au taux de 0,9% sur la différence de valeur imposable ne doit pas dépasser 4% de 225 000 francs. L'augmentation de fortune en lien avec la LEFDI ne doit donc pas être supérieure à 1 000 000 francs au regard de la capacité contributive de X et Y. Une déduction sociale de 500 000 francs est accordée pour compenser la différence de valeur imposable de 1 500 000 francs.

Suite au décès de X, Y hérite de la villa et continue de l'occuper à titre de résidence principale. La valeur imposable de la villa (évaluation schématique) est fixée à 2 200 000 francs au 31 décembre de l'année N+2, soit une différence de valeur imposable de 1 700 000 francs. Le revenu brut pour le taux de Y est fixé à 90 000 francs pour l'année N+2.

La déduction sociale pour l'année N correspond à 1 600 000 francs. En effet, l'augmentation d'impôt sur la fortune calculée forfaitairement au taux de 0,9% sur la différence de valeur imposable ne doit pas dépasser 1% de 90 000 francs. L'augmentation de fortune en lien avec la LEFDI ne doit donc pas être supérieure à 100 000 francs au regard de la capacité contributive de Y. Une déduction sociale de 1 600 000 francs est accordée pour compenser la différence de valeur imposable de 1 700 000 francs.

Alinéa 27

Dans les cinq ans à compter de l'entrée en vigueur de la LEFDI, le Conseil d'Etat présentera au Grand Conseil un rapport sur l'efficacité et les avantages attendus de la déduction sociale pour les contribuables concernés. Ce rapport indiquera l'impact financier de la déduction sociale sur les recettes fiscales.

Alinéa 28

La déduction sociale est abrogée dans un délai de quinze ans suivant l'entrée en vigueur de la LEFDI.

Art. 72, al. 29 (nouveau)**Modification du ... (à compléter) – Indexation**

Les barèmes de l'impôt sur la fortune prévus à l'article 59, alinéas 1 et 2, LIPP sont indexés, chaque année, en fonction de l'évolution de l'indice de renchérissement pour la période fiscale considérée conformément à l'article 67, alinéa 1, LIPP.

La LIPP a été adoptée le 27 septembre 2009 et est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2010. Dès son entrée en vigueur, les barèmes de l'impôt sur la fortune ont été indexés, la première fois pour la période fiscale 2010⁷³, conformément à l'article 72, alinéa 4, LIPP.

En application de cette disposition, ce sont chaque fois les tranches du barème qui sont indexées sur la base de l'indice de référence de l'année 2009, soit 102, 9 (base décembre 2005 = 100); cette valeur correspond à la moyenne des indices mensuels genevois des prix à la consommation de septembre 2007 à août 2008.

Du fait que dans le cadre de la modification des barèmes de l'impôt sur la fortune prévue par la LEFDI, les tranches de ces barèmes ne sont pas modifiées, mais reprises telles quelles, le système d'indexation prévu par l'ancien droit n'a pas besoin d'être adapté et peut perdurer.

C'est pour cette raison que l'article 72, alinéa 29, LIPP prévoit que le système d'indexation du droit actuel, à savoir celui de l'article 72, alinéa 4, LIPP continue de s'appliquer.

Cette solution a le mérite de la simplicité. Elle facilite considérablement la comparaison des barèmes de l'impôt sur la fortune du droit actuel avec ceux nouveau droit. Elle s'inscrit dans la continuité avec le système actuel.

D'autres solutions plus compliquées ont été envisagées. Ces solutions nécessitent de passer par une modification des tranches des barèmes de l'impôt sur la fortune prévus à l'article 59, alinéas 1 et 2, LIPP en intégrant dans ces tranches l'indexation effectuée jusqu'à ce jour. La comparaison des barèmes de l'impôt sur la fortune du droit actuel avec ceux du nouveau droit serait difficile. Par ailleurs, contrairement à ce qui prévaut actuellement, il n'y

⁷³ Cf. règlement relatif à la compensation des effets de progression à froid, du 30 novembre 2009 (RCEPF – D 3 08.05).

aurait plus d'indice de renchérissement unique valable pour toute la LIPP. Enfin, la continuité avec le système actuel ne serait pas garantie compte tenu de l'impossibilité de coordonner la modification des tranches de l'impôt sur la fortune, du fait de leur nécessaire indexation, avec le moment de l'adoption de projet de loi par le législateur.

Loi de procédure fiscale, du 4 octobre 2001 (LPFisc – D 3 17)

Art. 1

Cette disposition étend le champ d'application de la LPFisc à la LEFDI.

Art. 25

Cette disposition est abrogée car il n'y a pas lieu de prévoir un régime spécial pour les expertises immobilières qui serait différent de celui applicable pour les expertises mobilières.

Art. 30

Reprise et mise à jour de l'art. 30 LPFisc. Cette disposition prévoit dorénavant que tout contribuable qui acquiert un immeuble est tenu d'indiquer, lors de l'acquisition, le prix d'achat dans sa déclaration d'impôt. Cette information est importante dans le cadre de la taxation pour contrôler si l'évaluation schématique de la section 3 du chapitre 1 de la LEFDI est correcte.

Loi sur les prestations fédérales complémentaires à l'assurance-vieillesse et survivants et à l'assurance-invalidité, du 14 octobre 1965 (LPFC – J 4 20)

Art. 2

Mise à jour des renvois.

Loi sur les prestations complémentaires cantonales, du 25 octobre 1968 (LPCC – J 4 25)

Art. 7

Mise à jour des renvois.

10. Impact financier du projet

Comme indiqué au point 8.1, l'impact du projet dû au nouveau système d'évaluation des immeubles (ainsi qu'à la suppression de l'abattement pour occupation continue) conduirait, sans aucune mesure compensatoire, à une augmentation de recettes fiscales d'environ 221 millions de francs (+189 millions d'impôt sur la fortune et +33 millions de francs d'impôt immobilier complémentaire).

- 64 -

L'application des mesures d'accompagnement en faveur des contribuables concernés (baisse de l'impôt sur la fortune, déduction sociale), couplée avec la mesure de modification du taux de l'IBGI pour les aliénations avec une durée de possession de plus de 25 ans, permettra cependant de limiter l'effet de la réforme sur l'impôt pour la fortune (+9 millions), pour arriver finalement à un impact total de +90 millions, ce qui correspond à l'objectif fixé par le Conseil d'Etat dans son plan financier quadriennal (PFQ) 2019-2023.

Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les Députés, de réserver un bon accueil au présent projet de loi.

REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

PROJET DE RÈGLEMENT

Projet présenté par le DF

Contact suivi du dossier : Christophe Bopp tél. 022 327 98 08
Contact secrétariat : Marc Eichenberger tél. 022 327 81 54

Version : DF-SG-cb – 11/06/2020 16:28:00

Visa de la chancellerie d'Etat :

Projet adopté par le Conseil d'Etat

(visa du Conseil d'Etat)

☐] sans modification
☐] avec modification(s)

Remarque(s) :

Note au service de la
législation

Je vous transmets ci-joint, aux fins de publication dans la Feuille d'avis officielle, le

Règlement d'application de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles

adopté par le Conseil d'Etat dans sa séance de ce jour.

Avec mes remerciements et mes salutations les meilleures.

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière : Michèle Righetti

Règlement d'application de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles

Le CONSEIL D'ÉTAT de la République et canton de Genève,
vu la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (à compléter) (ci-après
LEFDI)
arrête :

Chapitre I Taux de capitalisation servant à l'estimation des immeubles locatifs (section 2 LEFDI)

Art. 1 Composition de la commission d'experts

La commission d'experts, visée à l'article 4 LEFDI, est composée de
8 membres désignés par le Conseil d'Etat. Elle comprend :

- a) 4 représentants de l'administration fiscale;
- b) 4 personnes spécialement qualifiées en matière de propriétés
immobilières et désignées par le département des finances et des
ressources humaines.

Art. 2 Fixation des taux de capitalisation

¹ Les taux de capitalisation servant à calculer la valeur fiscale des immeubles
locatifs, conformément à l'article 3 LEFDI, sont fixés sur la base des
transactions constatées sur le marché immobilier entre le 1^{er} janvier de
l'année précédant l'année fiscale et le 30 juin de l'année fiscale. Une période
d'observation plus longue peut être prise en considération notamment lorsque
le nombre de transactions constatées durant la période est très faible ou que
certaines d'entre elles présentent un caractère exceptionnel

² Demeure réservée la catégorie des immeubles HBM, HLM, HCM et HM,
soumis au régime institué par la loi générale sur le logement et la protection
des locataires, du 4 décembre 1977, pour lesquels le taux de capitalisation est
fondé sur le taux de rendement moyen admis, durant l'année fiscale, par
l'office cantonal du logement et de la planification foncière.

Art. 3 Année fiscale 20xx

Pour l'année fiscale 20xx, les taux de capitalisation des immeubles locatifs sont les suivants:

- a) x% pour les immeubles de logements;
- b) x % pour les immeubles HBM, HLM, HCM et HM;
- c) x% pour les immeubles commerciaux et autres immeubles locatifs situés dans la zone d'affectation du sol 1;
- d) x% pour les immeubles commerciaux et autres immeubles locatifs situés dans la zone d'affectation du sol 2;
- e) x% pour les immeubles commerciaux et autres immeubles locatifs situés dans les autres zones.

Chapitre II Evaluation schématique (section 3 LEFDI)

Art. 4 Evaluation schématique (art. 12, al. 2, LEFDI)

Pour l'année fiscale 20xx, l'évaluation schématique des immeubles selon la section 3 LEFDI est effectuée selon les paramètres suivants :

- a) le prix cantonal moyen par m2 du terrain visé à l'article 11, alinéa 2, lettre a, LEFDI est de x;
- b) l'ajustement de la valeur du terrain en fonction de sa surface visé à l'article 11, alinéa 2, lettre b, LEFDI est effectué de la façon suivante :
 - 1° pour la part de la surface de la parcelle comprise entre 0 et 600 m², selon le barème produit en annexe au présent règlement;
 - 2° pour la part de la surface de la parcelle qui dépasse 2 000 m², la valeur fiscale du terrain est réduite de 2/3;
- c) le prix cantonal moyen par m2 des parts de propriété par étages visé à l'article 11, alinéa 2, lettre c, est de x.

Art. 5 Valeur de la construction (art. 8, al. 3, LEFDI)

¹ En cas de rénovation totale ultérieure du bâtiment, la dépréciation due à l'âge de ce dernier est calculée depuis le moment de la rénovation.

² La dépréciation due à l'âge du bâtiment s'élève à 1% par année depuis l'année de la construction, jusqu'à concurrence de 30%.

Art. 6 Valeurs des parts de propriété par étage (art. 9, al. 3, LEFDI)

¹ Les m2 des parts de propriété par étages correspondent à la surface habitable définie dans le cahier de répartition de la PPE, sur laquelle il est soustrait une déduction forfaitaire de 12% pour les murs extérieurs.

² Les garages qui représentent un lot de part de propriété par étage distinct (et non pas une servitude de l'appartement PPE), sont évalués par le biais de cartes spécifiques.

Art. 7 Composition de la commission d'experts (art. 11, al. 1, LEFDI)

La commission d'experts, visée à l'article 11, alinéa 1, LEFDI, est composée de 8 membres désignés par le Conseil d'Etat. Elle comprend :

- a) 4 représentants de l'administration fiscale;
- b) 4 personnes spécialement qualifiées en matière de propriétés immobilières et désignées par le département des finances et des ressources humaines.

Chapitre III Dispositions finales et transitoires**Art. ? Entrée en vigueur**

Le présent règlement entre en vigueur en même temps que la loi ... (à compléter).

Art. ? Modifications à un autre règlement

¹ Le règlement d'application de la loi sur l'imposition des personnes physiques du 13 janvier 2010 (RIPP, D 3 08.01), est modifié comme suit :

Art. 25 (nouvelle teneur)

Les taux de capitalisation servant à l'évaluation des immeubles locatifs conformément à l'article 3 LEFDI sont fixés selon les dispositions du Règlement d'application de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles (REFDI).

* * *

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Michèle RIGHETTI

Annexes :

- 1) *Planification des charges et revenus de fonctionnement découlant du projet*
- 2) *Tableau comparatif comportant 3 colonnes : Teneur actuelle, Nouvelle teneur et Commentaires*

- 4 -

- 3) Avis du préposé cantonal lorsque le projet de règlement a un impact en matière de transparence ou de protection des données personnelles
- 4) Barème (facteur de correction) sur terrains de moins de 600 m²

AVANT-PROJET DE REGLEMENT

Barème de l'article 4, lettre b, chiffre 1, REFDI

Terrain (m2)	Facteur de correction du prix du terrain
Jusqu'à 300	1.500
301	1.498
302	1.497
303	1.495
304	1.493
305	1.492
306	1.490
307	1.488
308	1.487
309	1.485
310	1.483
311	1.482
312	1.480
313	1.478
314	1.477
315	1.475
316	1.473
317	1.472
318	1.470
319	1.468
320	1.467
321	1.465
322	1.463
323	1.462
324	1.460
325	1.458
326	1.457
327	1.455
328	1.453
329	1.452
330	1.450
331	1.449
332	1.447
333	1.445
334	1.444
335	1.442
336	1.440
337	1.439
338	1.437
339	1.435
340	1.434
341	1.432

342	1.430
343	1.429
344	1.427
345	1.425
346	1.424
347	1.422
348	1.420
349	1.419
350	1.417
351	1.415
352	1.414
353	1.412
354	1.410
355	1.409
356	1.407
357	1.405
358	1.404
359	1.402
360	1.400
361	1.399
362	1.397
363	1.395
364	1.394
365	1.392
366	1.390
367	1.389
368	1.387
369	1.385
370	1.384
371	1.382
372	1.380
373	1.379
374	1.377
375	1.375
376	1.374
377	1.372
378	1.370
379	1.369
380	1.367
381	1.365
382	1.364
383	1.362
384	1.360
385	1.359
386	1.357
387	1.355

388	1.354
389	1.352
390	1.350
391	1.349
392	1.347
393	1.346
394	1.344
395	1.342
396	1.341
397	1.339
398	1.337
399	1.336
400	1.334
401	1.332
402	1.331
403	1.329
404	1.327
405	1.326
406	1.324
407	1.322
408	1.321
409	1.319
410	1.317
411	1.316
412	1.314
413	1.312
414	1.311
415	1.309
416	1.307
417	1.306
418	1.304
419	1.302
420	1.301
421	1.299
422	1.297
423	1.296
424	1.294
425	1.292
426	1.291
427	1.289
428	1.287
429	1.286
430	1.284
431	1.282
432	1.281
433	1.279

434	1.277
435	1.276
436	1.274
437	1.272
438	1.271
439	1.269
440	1.267
441	1.266
442	1.264
443	1.262
444	1.261
445	1.259
446	1.257
447	1.256
448	1.254
449	1.252
450	1.251
451	1.249
452	1.248
453	1.246
454	1.244
455	1.243
456	1.241
457	1.239
458	1.238
459	1.236
460	1.234
461	1.233
462	1.231
463	1.229
464	1.228
465	1.226
466	1.224
467	1.223
468	1.221
469	1.219
470	1.218
471	1.216
472	1.214
473	1.213
474	1.211
475	1.209
476	1.208
477	1.206
478	1.204
479	1.203

480	1.201
481	1.199
482	1.198
483	1.196
484	1.194
485	1.193
486	1.191
487	1.189
488	1.188
489	1.186
490	1.184
491	1.183
492	1.181
493	1.179
494	1.178
495	1.176
496	1.174
497	1.173
498	1.171
499	1.169
500	1.168
501	1.166
502	1.164
503	1.163
504	1.161
505	1.159
506	1.158
507	1.156
508	1.154
509	1.153
510	1.151
511	1.150
512	1.148
513	1.146
514	1.145
515	1.143
516	1.141
517	1.140
518	1.138
519	1.136
520	1.135
521	1.133
522	1.131
523	1.130
524	1.128
525	1.126

526	1.125
527	1.123
528	1.121
529	1.120
530	1.118
531	1.116
532	1.115
533	1.113
534	1.111
535	1.110
536	1.108
537	1.106
538	1.105
539	1.103
540	1.101
541	1.100
542	1.098
543	1.096
544	1.095
545	1.093
546	1.091
547	1.090
548	1.088
549	1.086
550	1.085
551	1.083
552	1.081
553	1.080
554	1.078
555	1.076
556	1.075
557	1.073
558	1.071
559	1.070
560	1.068
561	1.066
562	1.065
563	1.063
564	1.061
565	1.060
566	1.058
567	1.056
568	1.055
569	1.053
570	1.051
571	1.050

572	1.048
573	1.047
574	1.045
575	1.043
576	1.042
577	1.040
578	1.038
579	1.037
580	1.035
581	1.033
582	1.032
583	1.030
584	1.028
585	1.027
586	1.025
587	1.023
588	1.022
589	1.020
590	1.018
591	1.017
592	1.015
593	1.013
594	1.012
595	1.010
596	1.008
597	1.007
598	1.005
599	1.003
600	1.002
601	1.000

Liste des destinataires consultés**Partis**

ENSEMBLE A GAUCHE

MCG

PDC

PLR

SOCIALISTES

UDC

VERTS

VERTS LIBERAUX

Autres

Agri Genève

ASLOCA

Association des communes genevoises

Chambre de commerce, d'industrie et des services de Genève - CCIG

Chambre genevoise immobilière - CGI

Coin de Terre

Domus Antica

Fédération des entreprises romandes - FER

Fédération des métiers du bâtiment- FMB

Pic Vert

Union suisse des professionnels de l'immobilier - USPI

ANNEXE 5

Annexe 5

Réévaluation du parc immobilier (RPI)**Procédure de consultation relative à l'avant-projet de loi sur l'évaluation fiscale des immeubles (LEFDI) et relative au règlement d'application (REFDI)****Questionnaire****I. Mesures législatives**

1.	Reconnaissez-vous la nécessité de prendre des mesures législatives au niveau cantonal afin que les villas et les PPE soient évaluées comme le prévoit la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID) ?
Réponse	☐ Oui ☒ Non mais ouvert à l'étude du projet
Remarques	L'accession à la propriété n'est jamais vraiment respectée et encouragée Il y a beaucoup d'inégalités de traitement

II. Evaluation schématique des villas

2.	Approuvez-vous le système d'évaluation schématique des villas et PPE proposé ? (art. 5 à 10 LEFDI)
Réponse	☐ Oui ☒ Non
Remarques	

III. Commission d'experts

3.	Approuvez-vous le fait qu'une commission d'experts fixe certains paramètres et contrôle le système d'évaluation schématique des villas et PPE ? (art. 11 LEFDI)
----	---

Réponse	☐ Oui ☒ Non
Remarques	

IV. Modification de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers

4.	Approuvez-vous la modification de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers selon laquelle le bénéfice est taxé au taux de 10% lorsque l'immeuble a été détenu pendant 10 ans et plus ? (art. 2 souligné « modification à d'autres lois », art. 84, alinéa 1, lettre f, LCP)
Réponse	☐ Oui ☒ Non
Remarques	

V. Baisse du barème de l'impôt sur la fortune

5.	Approuvez-vous la baisse du barème de l'impôt sur la fortune ? (art. 2 souligné « modification à d'autres lois », art. 59, alinéas 1 et 2, LIPP)
Réponse	☒ Oui ☐ Non
Remarques	

VI. Déduction sociale

6.	Approuvez-vous le fait qu'une déduction sociale est accordée aux propriétaires de de villas et de PPE afin d'atténuer l'augmentation de la charge fiscale de leur résidence principale due à la RPI ? (art. 2 souligné « modification à d'autres lois », art. 72, alinéas 15 à 18, LIPP)
----	--

Réponse	☒ Oui ☐ Non
Remarques	

VII. Rapport

7.	Approuvez-vous le fait que le Conseil d'Etat présentera au Grand Conseil dans les cinq ans suivant l'entrée en vigueur de la loi un rapport sur la déduction sociale ? (art. 2 souligné « modification à d'autres lois », art. 72, alinéa 27, LIPP)
Réponse	☒ Oui ☐ Non
Remarques	

VIII. Divers

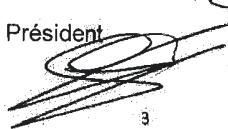
8.	Avez-vous d'autres remarques ou commentaires ?
Réponse	☒ Oui ☐ Non
Remarques	Mais vu le temps imparti pour les réponses (2 jours), pas le temps de développer (timing beaucoup trop court)

Lieu, date : Genève, le 14 août 2020.....

Association / organisation etc. : MOUVEMENT CITOYEN GENEVOIS.....

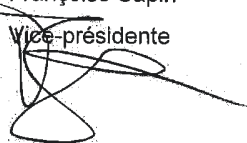
Francisco Valentin

Président



Françoise Sapin

Vice-présidente



Réévaluation du parc immobilier (RPI)

Procédure de consultation relative à l'avant-projet de loi sur l'évaluation fiscale des immeubles (LEFDI) et relative au règlement d'application (REFDI)

Questionnaire

I. Mesures législatives

1.	Reconnaissez-vous la nécessité de prendre des mesures législatives au niveau cantonal afin que les villas et les PPE soient évaluées comme le prévoit la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID) ?
Réponse	X Oui, mais le PDC n'acceptera ces mesures législatives que <u>si et seulement si ces mesures législatives s'accompagnent d'une neutralité fiscale totale non-limitée dans le temps.</u> Non
Remarques	Le PDC considère que l'Etat de Genève ne doit pas prétexter une mise en conformité avec la LHID pour procéder à une augmentation massive d'impôts (provisoirement de CHF 90'000'000.-, puis de CHF 225'000'000.-) touchant une partie des contribuables genevois déjà durement éprouvés par la crise que nous connaissons. A supposer que cet avant-projet, dont le principe avait été décidé par le précédent Conseil d'Etat dans des circonstances économiques pré-Covid 19, ne soit pas abandonné à l'issue de la présente consultation, cette neutralité fiscale devra être assurée par une suppression/diminution de l'impôt immobilier complémentaire et la mise en place de mesures sociales pérennes (et non provisoires) correspondant au franc le franc à l'augmentation des recettes fiscales liées à la nouvelle évaluation.

II. Evaluation schématique des villas

2.	Approuvez-vous le système d'évaluation schématique des villas et PPE proposé ? (art. 5 à 10 LEFDI)
Réponse	X Non
Remarques	Le PDC demande que la situation fiscale des propriétaires habitant dans leur logement ne soit pas péjorée. En premier lieu, l'évaluation doit prendre en considération le fait qu'un logement occupé par une famille n'est pas disponible à la vente. Cet élément important n'est pas pris en compte avec un système d'évaluation schématique.

	En second lieu, l'abattement de 4% par année d'occupation continue jusqu'à concurrence de 40% de la valeur fiscale du bien doit être maintenu. En troisième lieu, l'exonération de l'impôt immobilier complémentaire en faveur des propriétaires occupant leur logement est demandée.
--	---

III. Commission d'experts

3.	Approuvez-vous le fait qu'une commission d'experts fixe certains paramètres et contrôle le système d'évaluation schématique des villas et PPE ? (art. 11 LEFDI)
Réponse	X Oui, avec les conditions ci-dessous.
Remarques	La mainmise du Département et de l'AFC sur la désignation des membres de cette commission n'est bien entendu pas acceptable pour le PDC. Il importe en conséquence que les associations représentant les propriétaires puissent désigner leurs commissaires au sein de cette commission. Le nombre de ces commissaires devra être égal au nombre total de membres de la Commission désignés par le Département et l'AFC. Les commissaires devront être nommés au regard de leurs compétences techniques, et non selon des critères politiques. Au demeurant, des représentants des locataires n'ont pas leur place dans cette commission, sauf à vouloir politiser indûment cette commission.

IV. Modification de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers

4.	Approuvez-vous la modification de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers selon laquelle le bénéfice est taxé au taux de 10% lorsque l'immeuble a été détenu pendant 10 ans et plus ? (art. 2 souligné « modification à d'autres lois », art. 84, alinéa 1, lettre f, LCP)
Réponse	X Non
Remarques	Le taux actuel de l'IBGI de 0% à partir de 25 ans de détention du bien doit être maintenu, faute de quoi les anciens propriétaires seraient doublement frappés par le nouveau système.

V. Baisse du barème de l'impôt sur la fortune

5.	Approuvez-vous la baisse du barème de l'impôt sur la fortune ? (art. 2 souligné « modification à d'autres lois », art. 59, alinéas 1 et 2, LIPP)
Réponse	X Oui
Remarques	Le PDC a toujours été favorable à une baisse de l'impôt sur la fortune. Nous constatons cependant que le taux de l'impôt sur la fortune est une question touchant l'ensemble des contribuables genevois et non les seuls propriétaires

	immobiliers.
--	--------------

VI. Déduction sociale

6.	Approuvez-vous le fait qu'une déduction sociale est accordée aux propriétaires de de villas et de PPE afin d'atténuer l'augmentation de la charge fiscale de leur résidence principale due à la RPI ? (art. 2 souligné « modification à d'autres lois », art. 72, alinéas 15 à 18, LIPP)
Réponse	X Oui, mais ces mesures doivent être pérennes, et non temporaires.
Remarques	Afin d'assurer la neutralité fiscale de la nouvelle évaluation, outre la suppression/diminution de l'impôt immobilier complémentaire, des mesures sociales pérennes – et non provisoires – doivent être accordées en cas de réforme.

VII. Rapport

7.	Approuvez-vous le fait que le Conseil d'Etat présentera au Grand Conseil dans les cinq ans suivant l'entrée en vigueur de la loi un rapport sur la déduction sociale ? (art. 2 souligné « modification à d'autres lois », art. 72, alinéa 27, LIPP)
Réponse	X Non
Remarques	Dans la mesure où le PDC demande, en cas de réforme, la pérennité des mesures d'accompagnement, le rapport lui apparaît superfétatoire.

VIII. Divers

8.	Avez-vous d'autres remarques ou commentaires ?
Réponse	X Oui
Remarques	Le PFQ du 19 septembre 2019 se fonde sur des prémisses que la crise économique majeure liée à la Covid-19 a rendu totalement caduques. Procéder à augmentation substantielle de la fiscalité sur la base de ce PFQ apparaît, dans ces circonstances, non seulement injustifié, mais surtout injustifiable. C'est d'autant plus vrai que la Confédération a déjà placé Genève au « sommet de l'échelle » des Cantons exploitant le plus leur potentiel fiscal (cf. indice 2019). L'Etat de Genève devra faire face à de nombreux défis, entre autres financiers, liés au phénomène récessif de l'après Covid-19. Ces défis impliqueront que l'Etat

	fasse mieux avec moins et, partant, qu'il se lance enfin dans cette réforme structurelle promise depuis 20 ans. Il pourra compter sur l'appui du PDC dans ce contexte.
--	--

	Enfin, le PDC tient à remercier le Conseil d'Etat d'avoir bien voulu le consulter, mais déplore le court délai qui lui a été octroyé, de surcroît en plein été.
--	---

Lieu, date : Genève, le 6 août 2020

Association / organisation etc. : Parti Démocrate-Chrétien du Canton de Genève

Réponse à la consultation – PLR Genève

Réévaluation du parc immobilier (RPI)

Procédure de consultation relative à l'avant-projet de loi sur l'évaluation fiscale des immeubles (LEFDI) et relative au règlement d'application (REFDI)

Questionnaire

I. Mesures législatives

1.	Reconnaissez-vous la nécessité de prendre des mesures législatives au niveau cantonal afin que les villas et les PPE soient évaluées comme le prévoit la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID) ?
Réponse	☐ Oui ☐ Non
Remarques	Pour le Tribunal fédéral, le système prévu par le droit cantonal pour évaluer les immeubles sis dans le canton de Genève n'apparaît pas contraire aux exigences posées par l'art. 14 LHID (arrêt <u>2C_194/2018</u> du 1^{er} octobre 2018 consid. 5.3). En outre, la LDHID n'est pas appliquée de manière uniforme en Suisse, ce que la Circulaire n° 22 de la CSI du 22 mars 2018 intitulée « Règles concernant l'estimation des immeubles en vue des répartitions intercantionales des impôts » constate sans autre remarque ou ambition que de régler les répartitions intercantionales. L'objectif annoncé d'une augmentation de 90 millions de francs des prélèvements fiscaux, alors que notre canton va être confronté à une crise économique sans précédent, conséquence de la crise sanitaire liée au COVID-19, paraît d'autant moins souhaitable, que c'est une crise des dépenses qui pèse sur notre République, et non une crise des recettes. Ce projet accroît en outre la charge fiscale pesant sur la propriété immobilière et contrevient ainsi à l'objectif constitutionnel de promotion de la propriété privée de son logement. Il encourage l'acquisition et la détention de son logement via une personne morale et décourage la responsabilité individuelle qu'implique la propriété en nom de son propre logement. Toutefois si le système actuellement en vigueur, conforme au droit supérieur, devait être modifié, une base légale formelle validant une telle modification devrait alors être adoptée. Compte tenu des enjeux constitutionnels et politiques sous-jacents, seul un processus démocratique complet, tel que celui proposé par le Département des finances et des ressources humaines, serait admissible.

Réponse à la consultation – PLR Genève

II. Evaluation schématique des villas

2.	Approuvez-vous le système d'évaluation schématique des villas et PPE proposé ? (art. 5 à 10 LEFDI)
Réponse	☐ Oui ☐ Non
Remarques	Ce système d'évaluations ne respecte pas le principe de neutralité fiscale. Il risque en outre d'engendrer des inégalités et d'induire des oppositions nombreuses.

III. Commission d'experts

3.	Approuvez-vous le fait qu'une commission d'experts fixe certains paramètres et contrôle le système d'évaluation schématique des villas et PPE ? (art. 11 LEFDI)
Réponse	☐ Oui ☐ Non
Remarques	

IV. Modification de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers

4.	Approuvez-vous la modification de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers selon laquelle le bénéfice est taxé au taux de 10% lorsque l'immeuble a été détenu pendant 10 ans et plus ? (art. 2 souligné « modification à d'autres lois », art. 84, alinéa 1, lettre f, LCP)
Réponse	☐ Oui ☐ Non
Remarques	L'IBGI est l'un des rares impôts où Genève peut se targuer d'être en bonne position en comparaison des autres cantons suisses. L'augmenter enverrait un mauvais signal. En outre, l'IBGI vise à combattre la spéculation. Or, il ne peut être question de spéculation après 25 ans de possession d'un bien.

Réponse à la consultation – PLR Genève

V. Baisse du barème de l'impôt sur la fortune

5.	Approuvez-vous la baisse du barème de l'impôt sur la fortune ? (art. 2 souligné « modification à d'autres lois », art. 59, alinéas 1 et 2, LIPP)
Réponse	☐ Oui ☐ Non
Remarques	C'est une mesure nécessaire en soi, cet impôt étant un des plus élevés de Suisse. Elle ne doit toutefois en aucun cas amener à une suppression ou un amoindrissement du bouclier fiscal. S'agissant de l'impôt sur la fortune, d'une manière plus large, une exonération de l'outil de travail serait souhaitable. Par ailleurs, la réduction de l'impôt immobilier complémentaire constituerait une réponse plus juste à l'augmentation de la valeur fiscale d'un immeuble, puisqu'elle porte sur le même objet.

VI. Déduction sociale

6.	Approuvez-vous le fait qu'une déduction sociale est accordée aux propriétaires de de villas et de PPE afin d'atténuer l'augmentation de la charge fiscale de leur résidence principale due à la RPI ? (art. 2 souligné « modification à d'autres lois », art. 72, alinéas 15 à 18, LIPP)
Réponse	☐ Oui ☐ Non
Remarques	C'est une mesure compensatoire satisfaisante dans la mesure où elle pourrait épargner une trop forte hausse fiscale pour les petits propriétaires familiaux qui sont souvent des personnes de 65 ans et plus et qui vivent seulement avec le fruit de leur retraite. Elle pose toutefois un problème d'égalité de traitement évident et constitue en ce sens un correctif non pleinement satisfaisant aux effets négatifs de la loi envisagée.

VII. Rapport

7.	Approuvez-vous le fait que le Conseil d'Etat présentera au Grand Conseil dans les cinq ans suivant l'entrée en vigueur de la loi un rapport sur la déduction sociale ? (art. 2 souligné « modification à d'autres lois », art. 72, alinéa 27, LIPP)
----	---

Réponse à la consultation – PLR Genève

Réponse	☐ Oui ☐ Non
Remarques	Il est important de comprendre les effets de la loi, afin de s'assurer qu'elle n'ait pas d'externalités négatives.

VIII. Divers

8.	Avez-vous d'autres remarques ou commentaires ?
Réponse	☐ Oui ☐ Non
Remarques	/

Lieu, date : Genève, le 09.07.2020

Association / organisation etc. : Parti Libéral-Radical

Parti socialiste genevois
Genève, le 3 août 2020



Madame Nathalie FONTANET
Conseillère d'Etat
Département des finances et des
ressources humaines
Case postale 3860
1211 Genève 3

Genève, le 3 août 2020

**Réponse à la consultation relative à l'avant-projet de loi sur l'évaluation fiscale des
immeubles (LEFDI) et son règlement d'application**

Madame la Conseillère d'Etat,
Chère Madame,

Nous avons pris connaissance du projet mis en consultation par le Conseil d'Etat, qui a retenu toute notre attention. Nous tenons à vous remercier, ainsi que votre Département, pour le délai que vous nous avez accordé pour y répondre.

En préambule, le Parti socialiste genevois salue la volonté du Conseil d'Etat, après plusieurs années d'attente et de tergiversations, de mettre en place une évaluation fiscale des immeubles conforme au droit fédéral, telle que l'exige, encore récemment, la Cour de justice à travers son arrêt du mois de décembre 2019 (ACST/42/2019).

Le Parti socialiste est en effet particulièrement attaché aux principes d'égalité de traitement et de justice fiscale.

Le détail de notre position se trouve dans les réponses au questionnaire que vous nous avez fait parvenir et que nous joignons à ce courrier. Nous souhaitons toutefois mentionner ci-dessous quelques éléments généraux relatifs à votre projet de réforme.

1. Il nous semble que la mise en conformité de l'évaluation fiscale des immeubles avec le droit fédéral pourrait être immédiatement mise en œuvre, en se basant sur la LHID, sans attendre la modification de la LEFDI. En effet, cette réforme, pourtant imposée par

Parti socialiste genevois

Genève, le 3 août 2020



le droit fédéral, se fait attendre depuis plus d'une décennie et le délai pour sa mise en œuvre n'a que trop duré. Ainsi, le canton de Genève pourrait bénéficier des recettes fiscales supplémentaires engendrées par cette mise en conformité dès l'année 2021 déjà, ce qui serait particulièrement bienvenu pour faire face aux besoins croissants dus à la baisse attendue des recettes causée par l'épidémie de COVID-19. La mesure sociale que le Parti socialiste appelle de ses vœux pour protéger les petit.e.s propriétaires dont le logement serait réévalué et qui pourraient se trouver contraint.e.s de quitter celui-ci devrait en revanche faire l'objet d'une loi qui pourrait être élaborée sans délai par le Conseil d'Etat et soumise au Grand Conseil cet automne. Nul doute qu'une telle mesure, si elle était strictement en adéquation avec cette préoccupation sociale et ne visait pas à favoriser toutes et tous les détenteurs d'une fortune soumise à l'impôt sur la fortune, trouverait une majorité confortable au sein du Parlement cantonal.

2. Le Parti socialiste est fermement opposé à une réduction linéaire de l'impôt sur la fortune qui bénéficierait essentiellement aux très grandes fortunes. En période de crise comme celle que nous vivons aujourd'hui, nous devrions au contraire demander un effort de solidarité supplémentaire aux très grand.e.s contribuables plutôt que leur offrir de nouveaux avantages fiscaux. L'Etat et les communes doivent être en mesure de répondre à l'augmentation des besoins de la population frappée par la crise du COVID-19. Le Parti socialiste combattra cette nouvelle baisse d'impôt envisagée par le Conseil d'Etat au prétexte de protéger les propriétaires dont les biens immobiliers seraient réévalués, avec la plus grande vigueur.
3. Si le Conseil d'Etat souhaitait tout de même proposer en même temps la réévaluation fiscale des immeubles et son nouveau cadeau en faveur des contribuables les plus fortuné.e.s, le Parti socialiste vous demanderait instamment de délier les aspects de réforme de la valeur fiscale des immeubles et ceux de réduction de l'imposition sur la fortune. Sur le fond, ces propositions ne sont d'aucune façon liées, ne serait-ce que parce que la réduction de l'impôt sur la fortune ne concerne non pas uniquement la fortune immobilière, mais également la fortune mobilière. Ces deux propositions ne sont pas plus liées sur la forme puisque le Conseil d'Etat associe inopportunément une réforme nécessaire pour rétablir la légalité du droit cantonal vis-à-vis du droit fédéral ainsi qu'une réforme émanant du choix politique de favoriser fiscalement les gros contribuables.
4. Nous avons constaté qu'à travers votre exposé des motifs, vous préconisez de baser votre modèle de réforme de la valeur fiscale des immeubles sur le modèle zurichois. Nous aurions aimé savoir sur quels critères le Conseil d'Etat s'est basé pour évaluer que ce modèle était plus opportun qu'un autre modèle cantonal, notamment parmi les cantons romands. Nous aurions souhaité avoir une comparaison des différents modèles pour nous faire une idée plus claire de celui qui pourrait le mieux

Parti socialiste genevois

Genève, le 3 août 2020



correspondre aux besoins et spécificités de notre canton. En l'absence de ces informations, nous ne pouvons donc pas nous prononcer sur le choix de ce modèle.

Nous nous tenons bien évidemment à votre entière disposition pour discuter de ces différents éléments et compléter cette prise de position.

En vous remerciant de votre attention, nous vous prions de croire, Madame la Conseillère d'Etat, chère Madame, à l'assurance de nos sentiments distingués.

Caroline MARTI
Vice-présidente du PS genevois

Gérard DESHUSSES
Président du PS genevois

Annexe : mentionnée

Réévaluation du parc immobilier (RPI)

Procédure de consultation relative à l'avant-projet de loi sur l'évaluation fiscale des immeubles (LEFDI) et relative au règlement d'application (REFDI)

Questionnaire

I. Mesures législatives

1.	Reconnaissez-vous la nécessité de prendre des mesures législatives au niveau cantonal afin que les villas et les PPE soient évaluées comme le prévoit la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID) ?
Réponse	☒ Oui ☐ Non
Remarques	La question est ambivalente. Le Parti socialiste est favorable à la réévaluation fiscale des immeubles. Il ne souhaite pas que cette mise en conformité du droit cantonal au droit fédéral soit retardée par le choix d'user de la procédure législative. La LHID pourrait peut-être servir de base légale et la réévaluation immédiatement mise en œuvre par voie réglementaire. La mesure de protection sociale de certain.e.s propriétaires dont le logement serait réévalué pourrait faire l'objet d'une loi soumise au Grand Conseil cet automne. Poursuivant un objectif largement partagé, celle-ci serait sans doute adoptée sans délai et ne retarderait pas la mise en œuvre de la mesure imposée – à juste titre – par le droit fédéral. En liant dans un seul projet de loi cette réforme et la baisse d'impôt sur la fortune, le Conseil d'Etat retarde la mise en conformité au droit fédéral et l'expose au risque d'un refus en votation populaire, si le peuple n'entendait pas poursuivre l'objectif de faire un cadeau fiscal aux contribuables les plus fortuné.e.s et non visé.e.s par la réévaluation de la valeur fiscale des immeubles.

II. Evaluation schématique des villas

2.	Approuvez-vous le système d'évaluation schématique des villas et PPE proposé ? (art. 5 à 10 LEFDI)
Réponse	☒ Oui ☐ Non
Remarques	L'exposé des motifs ne prévoit pas de point de comparaison avec le modèle zurichois préconisé par le Conseil d'Etat. Nous ne disposons pas des informations nécessaires pour évaluer s'il existe un système préférable.

--	--

III. Commission d'experts

3.	Approuvez-vous le fait qu'une commission d'experts fixe certains paramètres et contrôle le système d'évaluation schématique des villas et PPE ? (art. 11 LEFDI)
Réponse	☒ Oui ☐ Non
Remarques	La nomination discrétionnaire des membres de la commission par le DF n'est pas acceptable. Ils et elles doivent être nommé.e.s par le CE. De plus, on ne voit pas très bien en quoi si c'est une commission d'expert.e.s (donc non politique), sa composition devrait être « paritaire ». La proposition doit être affinée et gagner en cohérence. D'autre part, dans cette version, on ne voit pas comment des milieux de gauche pourraient y siéger, ce qui laisse songeur.

IV. Modification de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers

4.	Approuvez-vous la modification de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers selon laquelle le bénéfice est taxé au taux de 10% lorsque l'immeuble a été détenu pendant 10 ans et plus ? (art. 2 souligné « modification à d'autres lois », art. 84, alinéa 1, lettre f, LCP)
Réponse	☒ Oui ☐ Non
Remarques	

V. Baisse du barème de l'impôt sur la fortune

5.	Approuvez-vous la baisse du barème de l'impôt sur la fortune ? (art. 2 souligné « modification à d'autres lois », art. 59, alinéas 1 et 2, LIPP)
Réponse	☐ Oui ☒ Non
Remarques	Cette proposition est simplement inacceptable. D'abord elle repose sur une affirmation très tendancieuse, concernant le taux marginal, dont le concept n'est pas expliqué clairement dans l'exposé des motifs.

	En gros, cela veut dire que l'impôt sur la fortune est le plus haut de Suisse en valeur faciale seulement pour les fortunés nettes qui dépassent 5 millions. Donc seulement pour les plus riches. Dont une bonne partie bénéficie du bouclier fiscal. Ainsi, selon l'OCSTAT, en 2016, les personnes dont la fortune imposable dépassait 5 millions de francs ont payé en moyenne 0,61% d'impôt sur la fortune alors que sans le bouclier, ils auraient payé 0,99%. Sans comparaison des boucliers fiscaux cantonaux, il est hasardeux, pour ne pas dire mensonger, d'affirmer que l'impôt sur la fortune est le plus élevé de Suisse. De plus, cette baisse s'appliquerait à toute la fortune, y compris la fortune mobilière (les actions, les produits financiers, les actifs à l'étranger etc.). Dans le contexte financier, économique et boursier actuel, c'est purement scandaleux. Les estimations chiffrées des effets de cette disposition montrent d'ailleurs clairement que cela profitera aux riches et non aux classes moyennes. Il est même souligné que ce n'est pas une solution efficace pour protéger les petits propriétaires. C'est une ligne rouge qui pourrait justifier un référendum.
--	--

VI. Déduction sociale

6.	Approuvez-vous le fait qu'une déduction sociale est accordée aux propriétaires de de villas et de PPE afin d'atténuer l'augmentation de la charge fiscale de leur résidence principale due à la RPI ? (art. 2 souligné « modification à d'autres lois », art. 72, alinéas 15 à 18, LIPP)
Réponse.	☒ Oui ☐ Non
Rémarques	Pour éviter des cas de rigueur et en effet protéger une partie de la classe moyenne, notamment des retraités qui pourraient être mis dans des situations difficiles par la réévaluation de la valeur de leur logement, le Parti socialiste appelle de ses vœux une mesure sociale. Celle-ci devra être ciblée sur un objectif social, soit ne pas contraindre un petit propriétaire à devoir quitter son logement du fait de cette réévaluation. Par souci d'égalité de traitement, la mesure sociale devrait assurer aux petit.e.s propriétaires un revenu disponible après impôt correspondant aux barèmes des PCC.

VII. Rapport

7.	Approuvez-vous le fait que le Conseil d'Etat présentera au Grand Conseil dans les cinq ans suivant l'entrée en vigueur de la loi un rapport sur la déduction sociale ? (art. 2 souligné « modification à d'autres lois », art. 72, alinéa 27, LIPP)
Réponse.	☒ Oui ☐ Non

Remarques	
-----------	--

VIII. Divers

8.	Avez-vous d'autres remarques ou commentaires ?
Réponse	☐ Oui ☐ Non
Remarques	La réforme en bloc telle que présentée n'est pas acceptable sous l'angle démocratique. Le Conseil d'Etat ne doit pas prendre en otage les petit.e.s propriétaires d'un logement dont la valeur serait réévaluée et qui devraient le quitter pour ce motif, en conditionnant cette protection à l'acception d'un cadeau fiscal en faveur des contribuables les plus fortuné.e.s. Il va en effet sans dire qu'un référendum serait lancé si le Conseil d'Etat maintenait cet objectif de cadeau fiscal supplémentaire.

Lieu, date : Genève, le 3 août 2020.....

Association / organisation etc. : Parti socialiste genevois

Réévaluation du parc immobilier (RPI)

Procédure de consultation relative à l'avant-projet de loi sur l'évaluation fiscale des immeubles (LEFDI) et relative au règlement d'application (REFDI)

Questionnaire

I. Mesures législatives

1.	Reconnaissez-vous la nécessité de prendre des mesures législatives au niveau cantonal afin que les villas et les PPE soient évaluées comme le prévoit la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID) ?
Réponse	☐ Plutôt non
Remarques	Le droit fiscal genevois actuel n'apparaît pas comme manifestement contraire au droit fédéral et en particulier à la LHID. Les efforts devraient porter sur un renforcement de l'accession à la propriété individuelle comme les dispositions constitutionnelles fédérales et cantonales le prévoient. L'avant-projet tend à augmenter les recettes de l'Etat, ce qui nous fait douter de la volonté de respecter les objectifs précités.

II. Evaluation schématique des villas

2.	Approuvez-vous le système d'évaluation schématique des villas et PPE proposé ? (art. 5 à 10 LEFDI)
Réponse	☐ Non
Remarques	Les logements familiaux doivent être considérés comme un bien particulier, de première nécessité. Occupés par des familles, ces logements ne devraient pas être « discriminés » par rapport à d'autres logements dont le caractère social est reconnu, à l'image des logements en zone de développement. De nombreux logements individuels sont financés en puisant dans les 2^e et 3^e piliers. Il conviendra de tenir compte de cet état de fait pour appliquer une fiscalité en lien avec cette composante prévoyance.

	Enfin, la limitation à 30% du degré de vétusté n'est pas compatible avec l'état de certains biens passablement dégradés ou ne répondant plus aux exigences techniques et environnementales actuelles.
--	---

III. Commission d'experts

3.	Approuvez-vous le fait qu'une commission d'experts fixe certains paramètres et contrôle le système d'évaluation schématique des villas et PPE ? (art. 11 LEFDI)
Réponse	☐ Plutôt non
Remarques	La composition de la commission en question devrait plutôt être technique que politique. Le risque d'une prise en otage des propriétaires par des personnes non concernées par la fiscalité des propriétaires existe.

IV. Modification de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers

4.	Approuvez-vous la modification de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers selon laquelle le bénéfice est taxé au taux de 10% lorsque l'immeuble a été détenu pendant 10 ans et plus ? (art. 2 souligné « modification à d'autres lois », art. 84, alinéa 1, lettre f, LCP)
Réponse	☐ Non
Remarques	Il s'agit clairement d'une hausse de la pression fiscale, qu'il convient de refuser. Genève doit garder ses bons contribuables qui sont à l'origine de la majorité des recettes fiscales (pyramide fiscale inversée).

V. Baisse du barème de l'impôt sur la fortune

5.	Approuvez-vous la baisse du barème de l'impôt sur la fortune ? (art. 2 souligné « modification à d'autres lois », art. 59, alinéas 1 et 2, LIPP)
Réponse	☐ Oui

Remarques	L'impôt sur la fortune doit frapper le rendement de la fortune et pas sa substance. Dans un contexte de faibles rendements, l'impôt genevois sur la fortune entame la substance de la fortune, ce qui n'est pas conforme aux principes fiscaux de base.
-----------	---

VI. Déduction sociale

6.	Approuvez-vous le fait qu'une déduction sociale est accordée aux propriétaires de de villas et de PPE afin d'atténuer l'augmentation de la charge fiscale de leur résidence principale due à la RPI ? (art. 2 souligné « modification à d'autres lois », art. 72, alinéas 15 à 18, LIPP)
Réponse	☐ Oui
Remarques	Sur le fond, la déduction proposée s'efforce d'atténuer les effets induits par le nouveau système d'évaluation des immeubles, qui entraîne, comme ne s'en cache pas l'exposé des motifs, une hausse d'impôts. Il est aussi regrettable que la déduction soit limitée dans le temps (abrogée après 15 ans).

VII. Rapport

7.	Approuvez-vous le fait que le Conseil d'Etat présentera au Grand Conseil dans les cinq ans suivant l'entrée en vigueur de la loi un rapport sur la déduction sociale ? (art. 2 souligné « modification à d'autres lois », art. 72, alinéa 27, LIPP)
Réponse	☐ Non
Remarques	Dans le contexte budgétaire que nous connaissons, le futur rapport « sur l'efficacité et les avantages attendus de la déduction sociale pour les contribuables concernés » risque probablement d'aboutir à la conclusion accommodante que la déduction sociale sur les recettes n'est pas nécessaire et qu'il convient de la supprimer.

VIII. Divers

8.	Avez-vous d'autres remarques ou commentaires ?
Réponse	☐ Non
Remarques	

Lieu, date : Genève, le 28 juillet 2020.....

Association / organisation etc. : UDC-Genève.....

Réévaluation du parc immobilier (RPI)

Procédure de consultation relative à l'avant-projet de loi sur l'évaluation fiscale des immeubles (LEFDI) et relative au règlement d'application (REFDI)

Questionnaire

I. Mesures législatives

1.	Reconnaissez-vous la nécessité de prendre des mesures législatives au niveau cantonal afin que les villas et les PPE soient évaluées comme le prévoit la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID) ?
Réponse	Oui
Remarques	Nous sommes pour ajuster la valeur fiscale au niveau de la valeur vénale. Cependant, la loi devra prévoir le cas des personnes, vivant dans leur logement et ne disposant pas de revenus suffisants pour faire face à la charge fiscale supplémentaire, ce qui les obligerait à déménager.

II. Evaluation schématique des villas

2.	Approuvez-vous le système d'évaluation schématique des villas et PPE proposé ? (art. 5 à 10 LEFDI)
Réponse	☐ Oui
Remarques	A priori, oui. Cependant, les rénovations de type écologique, notamment énergétique, ne devraient pas augmenter artificiellement la valeur du bien et le faire changer de catégorie fiscale. Il faudrait également tenir compte des terrains qui sont marqués par des restrictions de bâtir notamment dans le couloir aérien, mais qui sont en zone villa et évalués comme tels.

III. Commission d'experts

3.	Approuvez-vous le fait qu'une commission d'experts fixe certains paramètres et contrôle le système d'évaluation schématique des villas et PPE ? (art. 11 LEFDI)
----	---

Réponse	☐ Oui
Remarques	Oui, sur le principe d'une commission d'expert. Cependant, la composition de la commission devrait être fixée dans la loi. En effet, les milieux des constructeurs, des locataires (ASLOCA, RSPL, etc.), des experts sociaux (CAPAS) et des experts en rénovation écologique (notamment énergétique) devraient également être représentés.

IV. Modification de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers

4.	Approuvez-vous la modification de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers selon laquelle le bénéfice est taxé au taux de 10% lorsque l'immeuble a été détenu pendant 10 ans et plus ? (art. 2 souligné « modification à d'autres lois », art. 84, alinéa 1, lettre f, LCP)
Réponse	☐ Oui / non
Remarques	L'imposition de la plus-value immobilière doit viser à éviter la spéculation immobilière. Il faudrait dès lors s'assurer que cette disposition aille bien dans cette direction. Par ailleurs, il faudra également être attentif à l'impact fiscal de la dégressivité année après année et chiffrer son impact fiscal, notamment sur les plus grosses transactions. Par souci d'équité, nous pensons qu'il faudrait prévoir une certaine progressivité en fonction de la valeur absolue de la plus-value.

V. Baisse du barème de l'impôt sur la fortune

5.	Approuvez-vous la baisse du barème de l'impôt sur la fortune ? (art. 2 souligné « modification à d'autres lois », art. 59, alinéas 1 et 2, LIPP)
Réponse	Non
Remarques	Non. Cet article n'a rien à faire dans cette loi. Eventuellement, si la fortune immobilière devait être traitée fiscalement de manière particulière et séparée de l'imposition globale de la fortune (barème spécial), nous réserverions alors notre position. Si l'objectif est de ne pas paupériser les petits propriétaires, qui auraient peu de revenus, nous estimons qu'il faudrait modifier l'article sur les déductions sociales (art. 6.) et non réduire le barème de l'impôt sur la fortune.

VI. Déduction sociale

6.	Approuvez-vous le fait qu'une déduction sociale est accordée aux propriétaires de de villas et de PPE afin d'atténuer l'augmentation de la charge fiscale de leur résidence principale due à la RPI ? (art. 2 souligné « modification à d'autres lois », art. 72, alinéas 15 à 18, LIPP)
----	--

Réponse	Oui
Remarques	Oui, et même en adaptant le barème afin de tenir compte de notre opposition à la réduction de l'impôt sur la fortune.

VII. Rapport

7.	Approuvez-vous le fait que le Conseil d'Etat présentera au Grand Conseil dans les cinq ans suivant l'entrée en vigueur de la loi un rapport sur la déduction sociale ? (art. 2 souligné « modification à d'autres lois », art. 72, alinéa 27, LIPP)
Réponse	Oui
Remarques	Oui, même si nous privilégions un rapport tous les 3 ans. La mise en place et le suivi de ce rapport devraient être présentés chaque année en Commission fiscale ou de Contrôle de gestion.

VIII. Divers

8.	Avez-vous d'autres remarques ou commentaires ?
Réponse	Non
Remarques	Pas à ce stade.

Lieu, date : Genève, le 23 juillet 2020.....

Association / organisation etc. : Les Vert.e.s Genevois.e.s.....

Réévaluation du parc immobilier (RPI)

Procédure de consultation relative à l'avant-projet de loi sur l'évaluation fiscale des immeubles (LEFDI) et relative au règlement d'application (REFDI)

Questionnaire

I. Mesures législatives

1.	Reconnaissez-vous la nécessité de prendre des mesures législatives au niveau cantonal afin que les villas et les PPE soient évaluées comme le prévoit la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID) ?
Réponse	Oui
Remarques	

II. Evaluation schématique des villas

2.	Approuvez-vous le système d'évaluation schématique des villas et PPE proposé ? (art. 5 à 10 LEFDI)
Réponse	Oui
Remarques	

III. Commission d'experts

3.	Approuvez-vous le fait qu'une commission d'experts fixe certains paramètres et contrôle le système d'évaluation schématique des villas et PPE ? (art. 11 LEFDI)
----	---

Réponse	Oui
Remarques	

IV. Modification de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers

4.	Approuvez-vous la modification de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers selon laquelle le bénéfice est taxé au taux de 10% lorsque l'immeuble a été détenu pendant 10 ans et plus ? (art. 2 souligné « modification à d'autres lois », art. 84, alinéa 1, lettre f, LCP)
Réponse	Oui
Remarques	

V. Baisse du barème de l'impôt sur la fortune

5.	Approuvez-vous la baisse du barème de l'impôt sur la fortune ? (art. 2 souligné « modification à d'autres lois », art. 59, alinéas 1 et 2, LIPP)
Réponse	Oui
Remarques	La baisse du barème de l'impôt sur la fortune constitue non seulement un ajustement nécessaire dans le cadre de la RPI, mais répond également à un besoin d'augmentation de l'attractivité fiscale de notre canton par comparaison aux autres cantons suisses. Dans cette perspective, alors que le taux d'imposition des entreprises a été décidé dans le souci de ne pas faire perdre l'attractivité de Genève par rapport, notamment, aux cantons voisins, cette même préoccupation devrait être à l'oeuvre pour le barème de l'impôt sur la fortune en le rapprochant plus nettement de celui du canton de Vaud, voire de celui du canton de Zurich, cité comme exemple tout au long de l'exposé des motifs de la RPI. Dans les faits, le taux retenu correspond aux rentrées estimées pour assurer l'équilibre du PFQ. Ce double objectif (mise en conformité avec la LHID) et équilibre des finances cantonales (augmentation du budget) avec un impact net sur la classe moyenne est pour le moins discutable. Nous nous interrogeons ainsi sur l'opportunité offerte par la RPI de diminuer de manière plus importante l'impôt sur la fortune afin de réduire l'impact de la réforme sur la charge fiscale

	des Genevois liée à l'imposition sur la fortune.
--	--

VI. Déduction sociale

6.	Approuvez-vous le fait qu'une déduction sociale est accordée aux propriétaires de de villas et de PPE afin d'atténuer l'augmentation de la charge fiscale de leur résidence principale due à la RPI ? (art. 2 souligné « modification à d'autres lois », art. 72, alinéas 15 à 18, LIPP)
Réponse	Oui
Remarques	

VII. Rapport

7.	Approuvez-vous le fait que le Conseil d'Etat présentera au Grand Conseil dans les cinq ans suivant l'entrée en vigueur de la loi un rapport sur la déduction sociale ? (art. 2 souligné « modification à d'autres lois », art. 72, alinéa 27, LIPP)
Réponse	Oui
Remarques	

VIII. Divers

8.	Avez-vous d'autres remarques ou commentaires ?
Réponse	Non
Remarques	

Lieu, date : Anières, le 14 août 2020.....

Association / organisation etc. : Vert'libéraux

ASSOCIATION GENEVOISE DES LOCATAIRES

ASLOCA

Fondée en 1942

12, RUE DU LAC
CASE POSTALE 0 150
1211 GENÈVE 0022 716 18 00
FAX 022 716 18 05
www.asloca.ch — geneve@asloca.ch
CCP 12-3711-7 — IBAN CH24 0900 0000 1200 3711 7
TVA CHE-104. 157.983*Courrier prioritaire*DEPARTEMENT DES FINANCES
ET DES RESSOURCES HUMAINESCase postale 3860
1211 Genève 3

Anticipé par mail : joelle.andenmatten@etat.ge.ch

CD/sy/CG

réf.

À rappeler dans la correspondance svp)

Genève, le 30 juillet 2020

Concerne : Consultation relative à l'avant-projet de loi sur l'évaluation fiscale des immeubles et son règlement d'application

Madame la Conseillère d'Etat,
Chère Madame,

Nous avons pris connaissance du projet mis en consultation par le Conseil d'Etat.

En guise de préambule, nous relevons que notre Association n'a pas pour finalité de défendre les intérêts patrimoniaux des propriétaires de villas et de PPE.

Notre prise de position se limitera donc aux aspects prégnants pour la défense des intérêts des locataires, pris dans un sens large.

Avec l'arrêt de la Cour de justice de décembre 2019 (ACST/42/2019), l'approche voulue par le Grand Conseil est sanctionnée.

Nous saluons donc la volonté du Conseil d'Etat de rétablir la légalité dans un domaine important pour la cohésion sociale. L'égalité de traitement et l'équité fiscale sont des principes démocratiques élémentaires auxquels notre association est attachée.

En guise de préambule toujours, l'ASLOCA relève que le processus législatif que le Conseil d'Etat entend mener va prendre plusieurs mois. Or, le Conseil d'Etat pourrait d'ores et déjà assurer une imposition des biens immobiliers à la valeur vénale, sur le fondement de la loi fédérale. Il importe en effet de ne pas laisser perdurer plus longtemps une situation illégale et de renoncer *de facto* à des ressources budgétaires supplémentaires en temps de crise. Celle-ci nécessite plus de service public pour lutter contre la précarité et pour le bien-être de la population.

Afin de faciliter notre travail, prière de répondre par correspondance plutôt que par téléphone

Sur le fond, l'ASLOCA ne s'oppose pas à la réévaluation de la valeur fiscale de certains immeubles.

Elle est également favorable à la modification de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers (IBGI), qui permet de lutter contre la spéculation.

L'ASLOCA prend également note du fait que certains propriétaires ayant acquis leur villa ou PPE de longue date, pourraient être mis en difficulté par la réévaluation de la valeur fiscale de leur logement.

Notre Association ne souhaite pas que des petits propriétaires, sans autre fortune que leur logement et au bénéfice de faibles revenus, soient contraints de quitter leur logement.

Une mesure de protection est donc souhaitable.

Cependant, celle-ci doit conserver un objectif social et être ciblée. Le mètre étalon doit être les barèmes des prestations complémentaires cantonales, ce qui permettrait d'instaurer une équité avec les personnes à faibles revenus qui ne sont pas propriétaires de leur logement.

L'ASLOCA refuse que cet objectif social serve de prétexte à des abattements fiscaux plus larges ou à de nouvelles baisses d'impôts profitant en grande partie aux personnes fortunées.

Elle s'oppose à des déductions sociales en faveur de tous les contribuables dont les biens immobiliers seront réévalués.

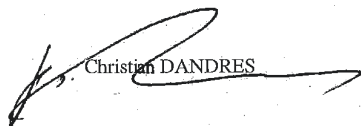
Elle s'oppose *a fortiori* à la volonté du Département de réduire de manière linéaire l'impôt sur la fortune, mesure anti-sociale s'il en est.

Nous achevons ces quelques lignes pour évoquer les conséquences de cette réévaluation sur les loyers. Il importe que le Canton de Genève n'autorise pas les bailleurs de logements soumis au contrôle de l'Etat à répercuter l'éventuelle charge supplémentaire d'impôt dans les plans financiers soumis à son approbation.

Les soussignés se tiennent à votre disposition pour compléter cette prise de position.

En vous remercions de votre attention, nous vous prions de croire, Madame la Conseillère d'Etat, Chère Madame, à l'assurance de nos sentiments distingués.

 Alberto VELASCO

 Christian DANDRES



Chambre de commerce, d'industrie et des services de Genève

CE	AIGLE:
DF	JE:
- 3 AOUT 2020	
Pour info: , ,	
Traité 9meh(*)	
☐ PLCEDF 1	Lit KENT TD

Département des finances et
des ressources humaines
Place de la Taconnerie 7
Case postale 3860
1211 Genève 3

Genève, le 31 juillet 2020

**Concerne : Consultation relative à l'avant-projet de loi sur l'évaluation fiscale des
immeubles (LEFDI) et relative au règlement d'application (REFDI)**

Madame la Conseillère d'Etat,

Nous accusons réception de votre courrier du 18 juin 2020 nous enjoignant à répondre à la consultation relative à la réévaluation du parc immobilier (RPI). Nous tenons donc, par ces lignes, à vous remercier d'avoir sollicité la Chambre de commerce, d'industrie et des services de Genève (CCIG), association de droit privé indépendante de l'Etat, qui regroupe plus de 2'400 entreprises membres et représente plus de 130'000 emplois dans le canton. La CCIG s'engage pour la représentation des intérêts de ses membres et pour la défense de bonnes conditions-cadres pour l'économie genevoise dans son ensemble. À ce titre, les enjeux en matière de fiscalité sont d'une importance cruciale pour l'économie et la CCIG y porte un intérêt certain. C'est pourquoi nous vous prions de trouver ci-après nos remarques sur la consultation ouverte le 18 juin 2020.

En préambule à notre réponse sur la consultation, la CCIG regrette que le Conseil d'Etat utilise des objectifs financiers, en l'occurrence 90 millions de francs, pour engendrer des recettes fiscales supplémentaires lors d'une réforme législative majeure comme la RPI. Si nous pouvons comprendre la nécessité de réévaluer le parc immobilier, la CCIG considère que cette réévaluation doit se faire de manière à être fiscalement neutre. Ce d'autant plus que le canton de Genève est déjà le canton de Suisse plus gourmand en impôts.

En vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à notre réponse, nous vous prions d'agréer, Madame la Conseillère d'Etat, l'expression de notre très haute considération.

Chambre de commerce, d'industrie et des services de Genève


Vincent Subilia
Directeur général


Nathalie Hardyn
Directrice

Réévaluation du parc immobilier (RPI)

Questionnaire

I. Mesures législatives

1.	Reconnaissez-vous la nécessité de prendre des mesures législatives au niveau cantonal afin que les villas et les PPE soient évaluées comme le prévoit la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID) ?
Réponse	☐ Oui ☒ Non
Remarques	Si nous pouvons considérer que la réévaluation n'a pas été effectuée depuis un certain nombre d'années et que, de ce fait, une réévaluation semble nécessaire, nous ne pouvons imputer cette absence de réévaluation à une lacune législative ou encore qu'elle soit due à une non-conformité de la méthode de réévaluation prévue par le droit cantonal avec la LHID. D'ailleurs, le Tribunal fédéral considère que la LHID ne prescrit aucune méthode d'évaluation et que cette dernière laisse toute la latitude aux cantons pour adopter la méthode à appliquer (ATF 128 I 240, consid. 3.1.1). Force est donc de constater qu'il n'existe pas d'uniformité dans l'application des méthodes d'évaluation en Suisse et que les cantons profitent largement de cette marge de manoeuvre pour adopter des méthodes différentes. Le système actuellement prévu par la loi genevoise est donc a priori conforme à la LHID. C'est d'ailleurs ce que confirme le Tribunal fédéral dans son arrêt 2C 194/2018 au considérant 5.3 en affirmant qu'« [...] il n'apparaît pas que le système prévu par le droit cantonal pour évaluer les immeubles locatifs sis dans le canton de Genève serait contraire aux exigences posées par l'art. 14 LHID. Les règles spécifiques prévues par le droit cantonal pour évaluer de tels immeubles respectent a priori le cadre défini - largement - par l'art. 14 al. 1 LHID de sorte que la valeur fiscale des immeubles appartenant à des personnes physiques dans le canton de Genève peut, en principe, être établie conformément aux règles que le législateur a édictées Malgré cette conformité, la CCIG constate, toutefois, que le système n'a pas été mis en application depuis un certain nombre d'années. Nous souhaitons donc rendre le Conseil d'Etat attentif sur le fait que ce dernier souhaite abandonner un système conforme à la LHID pour un système autrement plus complexe. La CCIG se questionne donc sur l'opportunité de ce changement de méthode.

II. Evaluation schématique des villas

2.	Approuvez-vous le système d'évaluation schématique des villas et PPE proposé ? (art. 5 à 10 LEFDI)
----	--

Réponse	☐ Oui ☒ Non
Remarques	a. Suppression de l'abattement pour occupation du logement La CCIG constate que la nouvelle méthode d'évaluation proposée ne tient pas compte de l'abattement pour occupation du logement prévue par l'actuelle article 50 lit. e LIPP. Pourtant, le logement est un bien de première nécessité et il semble absolument indispensable d'en tenir compte lors de l'évaluation d'un immeuble. Ainsi l'usage propre d'un immeuble pour y habiter doit être pris en compte. C'est, par ailleurs, un moyen parfaitement adéquat pour évaluer l'immeuble à une valeur proche de la valeur réelle puisque l'immeuble occupé n'a pas vocation à être vendu. La CCIG estime donc indispensable que cet abattement soit maintenu à tout le moins avec un taux fixe proche des 40% maximum actuels. b. La vétusté La CCIG regrette que la nouvelle méthode d'évaluation plafonne le degré de vétusté à 30%. En effet, la vétusté est un élément cardinal dans l'évaluation d'un bien immobilier pour déterminer sa valeur. Ainsi, un plafonnement du taux de vétusté semble peu compréhensible si la méthode d'évaluation souhaite se rapprocher au mieux de la valeur réelle d'un immeuble. La CCIG estime donc que le degré de vétusté dans la nouvelle méthode d'évaluation doit être déplafonné. c. Le risque de sous-assurance La nouvelle méthode prévoyant la prise en compte de la valeur d'assurance pour évaluer certains immeubles engendre un risque de sous-assurance par le propriétaire. Afin de lutter contre ce risque de sous-assurance, la CCIG propose d'introduire un abattement de 20% par exemple sur la valeur d'assurance pour déterminer la valeur fiscale de l'immeuble. d. Remarques générales sur la méthode d'évaluation La CCIG regrette l'absence d'éléments explicatifs sur les motifs qui ont conduit à choisir cette méthode. Pourtant, il existe une pluralité de méthodes utilisées par les cantons. Une comparaison des différentes possibilités aurait été la bienvenue. La CCIG suggère au Conseil d'Etat d'explorer la possibilité de réévaluer les immeubles par le biais d'une capitalisation de la valeur locative. En effet, moyennant quelques ajustements, cette méthode a pour avantage de prendre en compte de nombreux éléments de valorisation d'un bien immobilier, comme l'aménagement de l'immeuble, la surface, la vétusté, la situation générale de l'immeuble ou encore les nuisances. Le propriétaire ayant déjà l'obligation de remplir un questionnaire de 4 pages pour établir la valeur locative, il semblerait tout à fait adéquat d'utiliser ces informations pour évaluer la valeur du bien par le biais, ensuite, d'un taux de capitalisation.

III. Commission d'experts

3.	Approuvez-vous le fait qu'une commission d'experts fixe certains paramètres et contrôle le système d'évaluation schématique des villas et PPE ? (art. 11 LEFDI)
Réponse	☒ Oui, avec une composition différente ☐ Non

Remarques	Bien que la composition actuelle de la commission d'experts pour la détermination des taux de capitalisation pour les immeubles locatifs inclue des représentants du Rassemblement pour une politique sociale du logement (RPSL), il conviendrait d'écarter ces représentants des locataires de la nouvelle commission visant à évaluer la valeur des biens de propriétaires immobiliers. Il serait, par ailleurs, opportun d'écarter à l'avenir les représentants du Rassemblement pour une politique sociale du logement (RPSL) de la commission officielle d'experts pour la détermination des taux de capitalisation des immeubles locatifs. En effet, les locataires ne sont pas touchés, ni concernés par les questions ayant trait à ces éléments propres à la propriété foncière. En outre, la CCIG redoute que l'administration soit juge et partie si cette dernière était représentée d'une manière paritaire dans la commission d'experts.
-----------	--

IV. Modification de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers

4.	Approuvez-vous la modification de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers selon laquelle le bénéfice est taxé au taux de 10% lorsque l'immeuble a été détenu pendant 10 ans et plus ? (art. 2 souligné « modification à d'autres lois », art. 84, alinéa 1, lettre f, LCP)
Réponse	0 Oui X Non
Remarques	L'IBGI est un impôt qui n'est pas lié à la question de la réévaluation des immeubles comme l'est l'impôt sur la fortune. L'introduction d'un taux plancher d'imposition de 10% après 10 ans déjà semble donc avoir uniquement pour but d'atteindre l'objectif des 90 millions de francs de recettes fiscales que s'est fixé le Conseil d'Etat. S'il est vrai que Genève est, pour une fois, en bonne position en comparaison intercantonale en n'imposant pas les gains immobiliers après 25 ans, il convient de préciser que Genève fait partie des cantons qui débutent avec un IBGI très élevé puisque le taux commence à 50%. L'IBGI est un impôt qui a pour objectif de limiter la spéculation immobilière. Il est donc tout à fait sensé de ne pas imposer le gain d'une vente immobilière après 25 ans de détention. Si toutefois l'administration persiste à élargir le cercle des contribuables de l'IBGI, la CCIG estime qu'un IBGI au-delà de 5% après 25 ans de détention serait excessif. Il conviendrait, alors, de considérer cet impôt comme étant un impôt latent. Ainsi, il serait opportun d'imputer sur la valorisation déterminante pour l'impôt sur la fortune, la charge fiscale latente liée à l'IBGI qui serait dû en cas de vente lors de la période fiscale donnée. Ce n'est que par ce mécanisme que ce projet pourrait atteindre une neutralité fiscale et surtout ce n'est qu'ainsi que l'IBGI atteindrait réellement son objectif de lutte contre la spéculation immobilière et non celui d'engranger des recettes fiscales supplémentaires. Enfin, il paraît injuste d'introduire un IBGI à un propriétaire qui, aujourd'hui déjà, a dépassé les 25 ans de détention et qui en est donc exonéré. Il conviendrait donc d'introduire une clause de maintien des droits acquis.

V. Baisse du barème de l'impôt sur la fortune

5.	Approuvez-vous la baisse du barème de l'impôt sur la fortune ? (art. 2 souligné « modification à d'autres lois », art. 59, alinéas 1 et 2, LIPP)
Réponse	☒ Oui ☐ Non
Remarques	Genève étant parmi les cantons connaissant un impôt sur la fortune extrêmement élevé, une baisse du barème d'imposition de ce dernier est absolument primordiale. Cependant, dans le cadre de ce projet de loi, cette mesure n'est pas suffisante. En effet, si la baisse du barème permet de contenir une partie seulement de l'augmentation de la charge fiscale pour les propriétaires, il convient de l'accompagner d'une mesure qui vise le même cercle de contribuables touchés par le projet. Ainsi, la CCIG est en faveur d'une réduction de l'impôt immobilier complémentaire en complément de la baisse du barème de l'impôt sur la fortune. C'est uniquement grâce à ces deux mesures combinées que nous pourrions approcher ou arriver à une neutralité fiscale du projet.

VI. Déduction sociale

6.	Approuvez-vous le fait qu'une déduction sociale est accordée aux propriétaires de de villas et de PPE afin d'atténuer l'augmentation de la charge fiscale de leur résidence principale due à la RPI ? (art. 2 souligné « modification à d'autres lois », art. 72, alinéas 15 à 18, LIPP)
Réponse	☒ Oui ☐ Non
Remarques	Selon la CCIG, la déduction sociale est une mesure apte à atteindre l'objectif visé qui est celui de permettre aux petits propriétaires de conserver leur bien sans que cette réévaluation rende l'impôt sur la fortune confiscatoire pour ces personnes. D'autant plus qu'un certain nombre de ces propriétaires sont des personnes retraitées avec des rentrées d'argent moindre que les personnes actives. Cependant, si cette mesure se veut sociale, il convient de la pérenniser et de ne pas la limiter dans le temps. Il semble, en effet, peu probable que la situation financière d'une personne bénéficiant de cette déduction en année 1 soit forcément meilleure en année 16. Ainsi, il convient de supprimer cette limite d'application de 15 ans afin de permettre à cette mesure d'atteindre pleinement l'objectif visé.

VII. Rapport

7.	Approuvez-vous le fait que le Conseil d'Etat présentera au Grand Conseil dans les cinq ans suivant l'entrée en vigueur de la loi un rapport sur la déduction sociale ? (art. 2 souligné « modification à d'autres lois », art. 72, alinéa 27, LIPP)
Réponse	☒ Oui, uniquement si ce rapport n'a pas pour conséquence une modification législative péjorant la situation fiscale des personnes profitant de la déduction. ☐ Non

Remarques	La CCIG approuve la présentation d'un tel rapport comme étant une mise en lumière d'un nouvel outil législatif. Cependant, si ce rapport a pour effet une modification législative visant à péjorer la situation fiscale des personnes prétendant à cette déduction fiscale, la CCIG s'y oppose. Les « règles du jeu » établies en avance ne doivent pas être modifiées au courant de la partie, spécialement si ces règles défavorisent les propriétaires concernés.
-----------	---

VIII. Divers

8.	Avez-vous d'autres remarques ou commentaires ?
Réponse	☒ Oui ☐ Non
Remarques	La CCIG, tient à rappeler que l'article 53 alinéa 1 <i>in fine</i> LHID, exclut tout rappel d'impôts sur les éléments imposables ayant été sous évalués. Ceci dit, le présent avant-projet n'explique pas clairement la relation entre le prix entre tiers et la valeur fixée selon l'évaluation. Qu'en est-il donc si le prix entre tiers est inférieur ou supérieur à l'évaluation ?

Lieu, date : Genève, le 31 juillet 2020

Association / organisation etc. : Chambre de commerce, d'industrie et des services de Genève (CCIG)



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Département des finances et des
ressources humaines
Mme Nathalie Fontanet, Conseillère d'Etat
Place de la Taconnerie 7
Case postale 3860
1211 Genève 3

Genève, le 16 juillet 2020
P1.3.4/GB-CA

**Avant-projet de loi sur l'évaluation fiscale des immeubles (LEFDI) et son règlement
d'application (REFDI) : Hausse de la fiscalité des personnes physiques de plus de 225
millions**

Madame la Conseillère d'Etat,

Nous tenons à vous exprimer nos remerciements pour avoir sollicité notre avis dans le cadre de la consultation ouverte le 18 juin 2020 et relative à la méthode d'estimation de certains immeubles.

La Chambre genevoise immobilière est l'association d'importance cantonale, sans but lucratif, qui défend les intérêts des propriétaires immobiliers du canton de Genève.

Active depuis 1920, elle compte actuellement quelque 6'600 membres répartis en sections de propriétaires de villa, de propriétaires d'appartement, de domaines ruraux, d'immeubles locatifs et d'immeubles industriels et commerciaux.

Dès lors que l'avant-projet de loi touche particulièrement les propriétaires de villas, d'appartements et de terrains nus, notre association a un intérêt particulier à s'exprimer.

Déclarations liminaires

La ressource fiscale genevoise est épuisée

Genève est le canton qui présente, selon les chiffres de la Confédération, l'indice d'exploitation du potentiel fiscal le plus élevé du pays. La fiscalité immobilière y est très lourde avec les impôts sur le revenu et sur la fortune mais aussi les impôts particuliers que sont les droits d'enregistrement, l'impôt immobilier complémentaire et l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers. Ces trois derniers impôts grèvent annuellement les propriétaires de plus de 564 millions (source : comptes de l'Etat révisés 2018).



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

C'est dans ce contexte particulier que l'exposé des motifs de l'avant-projet LEFDI (page 40) indique s'agissant du bouclier fiscal et du taux d'effort sur la valeur locative que « Ces dispositions ont toutefois une portée limitée et ne permettent pas de cibler les personnes les plus touchées par la considérable augmentation de l'impôt sur la fortune consécutive à l'introduction de la RPI » et de souligner encore : « L'impact très important de la réévaluation du parc immobilier, principalement pour les biens occupés de longue date... ».

Il s'agit, en réalité, de **plus de 225 millions supplémentaires** (impôt cantonal sur la fortune hors impôt communal 100,4 millions (nets en cas de baisse du taux), impôt communal - notre estimation - plus de 42 millions, impôt immobilier complémentaire 33 millions, impôt sur les bénéfices et gains immobiliers 50 millions).

La ressource fiscale genevoise étant épuisée, notre association s'oppose avec force à la **hausse des recettes de l'Etat temporairement ramenée à 90 millions**, en raison des mesures d'accompagnement limitées dans le temps.

Genève connaît une crise des dépenses sans précédent. L'Etat doit prendre les mesures d'assainissements et d'économies qui s'imposent et ne plus compter sur des hausses fiscales devenues insupportables.

La conformité à la LHID

L'argumentation laissant entendre que la législation genevoise serait contraire à la LHID nous apparaît infondée.

Le système d'évaluation prévu par la loi genevoise actuelle est certainement conforme à la LHID. La détermination des valeurs fiscales par des commissions d'experts n'est pas remise en question par la jurisprudence (ACST/42/209 du 20.12.2019 rendu à l'occasion de la contestation de la hausse linéaire des valeurs fiscales de 7% adoptée par le Grand Conseil en 2019). En revanche, c'est la non-application de cette méthode par l'administration fiscale qui a, en grande partie, mené à des inégalités de traitements qui sont problématiques.

Il faut ici préciser que la LHID permet au Conseil d'Etat de prendre des mesures (par exemple en agissant par la voie réglementaire) si cette même loi n'est pas respectée. Comme mentionné ci-dessus, la législation genevoise est, selon l'avis de la Chambre constitutionnelle de la Cour de justice, conforme à la LHID. Il est extrêmement douteux que l'inégalité de traitement qui est la conséquence d'une application défailante de la législation permette au Conseil d'Etat d'agir par voie réglementaire et ce, faute de base légale.

Dans les faits, l'harmonisation fiscale ne vient pas en aide à l'argumentation qui soutient l'avant-projet de loi bien au contraire. Les valeurs fiscales des appartements et des villas des cantons qui nous sont proches sont, déjà aujourd'hui, bien moins élevées que les valeurs fiscales genevoises.

La Conférence suisse des impôts (CSI) a pris acte que l'harmonisation intercantonale n'est - en Suisse - pas du tout appliquée dans la réalité.

La Circulaire n° 22 de la CSI du 22 mars 2018 intitulée « Règles concernant l'estimation des immeubles en vue des répartitions intercantionales des impôts » le constate sans autre remarque ou ambition que de régler les répartitions intercantionales.



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

La baisse du taux de l'impôt sur la fortune est un leurre : globalement c'est une hausse d'impôt de 100 millions

En lien avec la nouvelle évaluation des immeubles, il est proposé une diminution du taux d'imposition – le plus élevé de Suisse – de 14%.

Une diminution de l'impôt sur la fortune est évidemment appelée des vœux de la CGI.

Toutefois, selon l'exposé des motifs (page 43) l'augmentation des valeurs fiscales engendrées par la LEFDI telle que proposée engendre une hausse de l'impôt sur la fortune de 188,6 millions qui frappe les seuls propriétaires de leur logement tandis que la diminution du taux de 14% ramène cette hausse à 100,4 millions pour l'ensemble des contribuables genevois et non seulement les propriétaires.

La diminution du taux de l'impôt sur la fortune, ne génère, in fine, qu'une diminution de 8 millions de francs dont bénéficieraient que quelques contribuables, non propriétaires.

La hausse de perception d'impôt est donc plus de 10 fois supérieure à la faible baisse qui résulte de cette opération.

La diminution du taux d'imposition sur la fortune n'est dès lors malheureusement qu'une opération « cosmétique » du Conseil d'Etat qui ce faisant augmente ses perceptions au détriment des contribuables.

Questionnaire de la consultation

I. Mesures législatives

1.	Reconnaissez-vous la nécessité de prendre des mesures législatives au niveau cantonal afin que les villas et les PPE soient évaluées comme le prévoit la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID) ?
Réponse	☒ Oui, en précisant que la loi actuelle, n'est pas contraire à la LHID. ☐ Non
Remarques	Comme mentionné ci-dessus, nous ne sommes pas face à un non-respect de la LHID. Nous sommes face à des inégalités de traitement supposées en raison de l'application qui a été faite de la loi actuelle. Déjà aujourd'hui nous constatons que le canton de Genève ne respecte pas les normes constitutionnelles cantonales et fédérales encourageant l'accession à la propriété. En effet, l'imposition des villas et des appartements est trop importante et elle freine l'accession à la propriété. Nous demandons donc que ces dispositions constitutionnelles soient respectées de sorte que la nouvelle méthode d'évaluation n'aboutisse pas à de nouvelles recettes pour l'Etat.



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

II. Evaluation schématique des villas

2.	Approuvez-vous le système d'évaluation schématique des villas et PPE proposé ? (art. 5 à 10 LEFDI)
Réponse	☐ Oui ☒ Non, pas vraiment
Remarques	1) <u>Le bien immobilier dont il est question est un logement familial.</u> Dès lors qu'il s'agit d'un logement familial et que nous nous trouvons, à Genève, en situation de pénurie de logement endémique, il est irréaliste de considérer, selon la définition communément admise de la valeur vénale, qu'il s'agirait d'un bien qui pourrait être mis en vente <u>sans contrainte</u> sur un marché efficient. La proposition de LEFDI actuelle appréhende insuffisamment cette question et risque de déboucher sur des estimations d'appartements et de villas bien trop élevées. Une très large partie de la législation genevoise, fondée notamment sur l'article 38 de la Constitution affirme que le logement est un bien particulier, respectivement un bien de première nécessité. Même si notre association ne partage pas entièrement les considérations ci-dessus évoquées qui ont débouché sur l'adoption de la Loi sur les zones de développement et de la Loi générale sur le logement, force est de constater que, si l'Etat reste attaché à ces dispositions et à ce régime « social », il doit prendre en considération le fait que les appartements et les villas, avant d'être des éléments de fortune, sont des logements familiaux. Dès lors que le canton de Genève maintient une législation propre au logement « social », il ne saurait dans le même temps taxer encore plus lourdement les logements familiaux en propriété. L'occupation du logement par une famille influence sa valeur vénale car le bien n'est pas disponible à la vente. Sa valeur fiscale qui est fonction de la valeur vénale est donc elle aussi influencée à la baisse. Ces réalités doivent être mieux appréhendées dans la réforme que ce propose de faire le Conseil d'Etat. 2) <u>Le bien immobilier occupé par son propriétaire constitue une partie de sa prévoyance professionnelle.</u> Tant les dispositions constitutionnelles visant à favoriser l'accès à la propriété que les dispositions particulières de la Loi sur la prévoyance professionnelle permettent de considérer que le logement familial détenu en propriété constitue une partie de la prévoyance professionnelle.



Chambre genevoise Immobilière

Association des propriétaires

La possibilité de retirer des fonds du 2^{ème} pilier pour acquérir son logement concrétise cette composante de prévoyance dans la détention de son logement.

Dès lors, et sous cet angle, il s'agit d'appliquer au logement familial une fiscalité adaptée qui prenne, en outre, en considération le caractère de prévoyance d'une manière équitable par rapport, notamment, aux personnes ayant choisi d'autres systèmes de prévoyance tels que des fonds de 2^{ème} ou 3^{ème} piliers et qui font l'objet d'une fiscalité allégée au regard de leurs buts.

Il s'agit donc, dans la détermination de la valeur fiscale, de prendre en considération la dimension de prévoyance professionnelle afin de se conformer à une volonté d'alléger la fiscalité cantonale et fédérale de cet élément de prévoyance.

3) La vétusté

Prise en considération de la vétusté pour les villas :

Nous contestons la limitation à 30% du degré de vétusté. Une estimation de la valeur d'un bien prend en considération ce bien dans son ensemble, sans restriction. Il est erroné de limiter le degré de vétusté à 30%. Dans certains cas, la vétusté peut être plus importante et la valeur du bien en sera influencée.

Concrètement, une villa des années 60-70 demande souvent une importante mise aux normes, sans parler des exigences énergétiques ou d'assainissement (amiante, peinture au plomb, etc...) de sorte que sa valeur est constamment dévaluée de plus de 30% par rapport à une valeur à neuf.

Prise en considération de la vétusté pour les appartements :

Nous contestons le fait que la vétusté ne soit pas prise en considération à un niveau suffisant. Le critère théorique du prix moyen de transactions ne tient pas suffisamment compte des particularismes et, en particulier, de la vétusté.

Par exemple, texte actuel de la LEFDI ne distingue pas l'état de vétusté de deux immeubles PPE sis sur une même parcelle. Cela démontre l'inadéquation de l'abandon du retranchement de la vétusté dans le modèle d'estimation et les inégalités de traitements qui en découleront.

4) Le manque de transparence conduit à une violation potentielle du droit d'être entendu

Le manque de transparence et de densité normative dans la méthode d'évaluation du terrain et notamment dans les définitions et éléments exacts du périmètre d'évaluation schématique, visé par les articles 5 à 10 LEFDI, mène à une violation potentielle du droit d'être entendu.

L'ensemble du modèle, ses définitions et critères doivent être transparents et intelligibles. Ce n'est pas le cas pour le moment.



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Qui fixe le premier périmètre d'évaluation ?

Ensuite, le système proposé est de prévoir que l'AFC décide tous les 4 ans du périmètre de l'évaluation et que dans l'intervalle, la commission peut décider de mises à jour intermédiaires. Cela ne nous semble pas cohérent et brouille la répartition des compétences. Soit cette compétence est celle du Conseil d'Etat, soit elle appartient au fisc soit, c'est la commission d'expert qui en est chargée.

Une question doit trouver réponse dans la loi : quels sont les droits du contribuable visé spécifiquement par une modification du périmètre ?

Dans le processus de mise en place des critères d'évaluation par la commission d'experts (art.11), les données à la base des propositions de la commission d'experts doivent être rendues publiques. A défaut, les contribuables ne seront pas en mesure d'examiner les éléments déterminants leurs valeurs fiscales. Cet inconvénient majeur multipliera également le nombre de contestations.

5) L'évaluation faite des terrains libres n'est certainement pas correcte

La méthode présentée part du principe qu'une valeur de terrain est donnée par un modèle statistique élaboré entre les données OCSTAT et des cartes de situation établies par Wüest et Partner.

Nous percevons un biais dans l'évaluation des terrains libres puisque le nombre de transactions est très faible et que l'évolution des constructions fera que les terrains libres seront de plus en plus rares.

Une distinction particulière est-elle faite pour ceux qui disposent d'une autorisation de construire ? Les restrictions de droits à bâtir, leur transfert, les servitudes sont-elles prises en compte outre les mesures d'aménagement du territoire telles que les zones réservées ? Si ce n'est pas le cas, il apparaît que ces éléments doivent être pris en compte car ils peuvent, selon les cas, influencer de manière majeure la valeur d'un bien immobilier.

6) Le risque de sous-assurance ou du surévaluation

Dans l'immédiat, l'on peut s'interroger si des propriétaires très prudents auraient surassuré leurs biens au regard, notamment, du faible coût de l'assurance incendie. Dans ce cas, leur valeur fiscale sera surévaluée.

L'augmentation fiscale du projet est considérée par ses auteurs même comme étant extrêmement importante.

Il faut dès lors se poser la question de ramener tout cela à une certaine proportionnalité pour éviter que les biens immobiliers ne soient, au contraire, à l'avenir, sous-assurés ce qui serait contraire à l'intérêt public.



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

III. Commission d'experts

3.	Approuvez-vous le fait qu'une commission d'experts fixe certains paramètres et contrôle le système d'évaluation schématique des villas et PPE ? (art. 11 LEFDI)
Réponse	☒ Oui, moyennant des modifications quant à la nomination et la mission ☐ Non
Remarques	<u>Composition</u> La rédaction des articles 4 LEFDI et 1 REFDI vu la référence (p. 47) à l'art. 50 lettre a LIPP est problématique. En effet, ils n'assurent pas la présence dans la commission de représentants des propriétaires légitimes car issus d'associations d'importance cantonale. Les représentants du Rassemblement pour une politique sociale du logement (RPSL) ne devraient pas avoir leur place au sein de cette commission. Les locataires ne sont pas concernés par la fiscalité des propriétaires qui leur est étrangère. Il devrait s'agir d'une commission technique et non politique. La présence de représentants de locataires au sein de la commission minorise de facto, les représentants des propriétaires qui se retrouvent face à 4 représentants de l'administration fiscale (ce qui est trop) auxquels s'ajoutent 2 représentants du RPSL dont le seul dessein est d'augmenter la fiscalité des propriétaires. Cette situation inacceptable en soi, devrait cesser. Elle ne saurait, par ailleurs, s'étendre aux villas et appartements occupés par leurs propriétaires et pour lesquels, tout autre représentant que ceux directement proposés par les associations de propriétaires serait simplement malvenu. L'article 11 devrait être précisé quant à la composition de la commission car, en l'état, l'article 7 du REFDI, ne précise pas qu'il s'agit obligatoirement d'autres personnes que celles de l'article 1 REFDI. Seul l'exposé des motifs le suggère ce qui est insuffisant. Peut-être faudra-t-il donner des noms différents à ces deux commissions de sorte que les choses soient plus claires. Le libellé de l'article 11 n'assure pas la présence exclusive aux côté de membres de l'administration de représentants des propriétaires légitimes car issus d'associations d'importance cantonale. Le texte doit être précisé en ce sens. En outre, ces associations doivent pouvoir choisir librement leurs représentants. Il serait inopportun que l'expertise dérangeante d'un représentant proposé par les associations de propriétaires puisse être simplement écartée par le Conseil d'Etat. C'est l'esprit même d'une consultation externe qui serait anéanti. En résumé, les 4 membres de la commission représentant les propriétaires doivent être désignés par les associations de propriétaires d'importance cantonale et ce, proportionnellement entre elles en fonction du nombre de leur membres.



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Missions

La rédaction des articles 11 et 12 LEFDI précise que la commission fixe un certain nombre de paramètres tandis que le Conseil d'Etat les valide. Qu'est-ce à dire ? Qui dispose de la compétence de faire quoi ? Dans quelle mesure le Conseil d'Etat pourrait-il s'écarter de la fixation des critères par la commission sans tomber dans l'arbitraire ?

Cette question doit être tranchée et la rédaction être revue en conséquence.

En outre et fondamentalement, il nous apparaît que c'est la commission d'expert qui devrait estimer les biens car c'est là son rôle et non celui de l'administration fiscale (AFC). Il s'agit, à nos yeux du seul moyen pour se détacher du travers de se trouver face à une administration juge et partie. Le canton de Vaud dispose d'une commission indépendante qui fixe les valeurs fiscales (art.5 LEFI Vaud)

IV. Modification de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers

4.	Approuvez-vous la modification de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers selon laquelle le bénéfice est taxé au taux de 10% lorsque l'immeuble a été détenu pendant 10 ans et plus ? (art. 2 souligné « modification à d'autres lois », art. 84, alinéa 1, lettre f, LCP)
Réponse	☒ Oui, mais de manière subsidiaire et avec des modifications de texte ☐ Non
Remarques	<u>Principalement</u> Nous contestons que l'Etat parte du principe de vouloir encaisser des centaines de millions supplémentaires à travers la détermination de nouvelles valeurs fiscales. Dès lors et de notre point de vue, la méthode d'évaluation devrait procéder à certaines corrections sans qu'il en découle de nouvelles recettes. Le cas échéant, afin de les compenser, il s'agit, en premier lieu, de supprimer l'impôt immobilier complémentaire pour les biens occupés par leurs propriétaires. <u>Subsidiairement</u> A l'instar du canton de Vaud et dans le respect des principes qui encouragent l'accession à la propriété, les années d'occupation du logement principal devraient compter double. En outre, un ou plusieurs échelons supplémentaires pourraient être intégrés entre la 10ème année et le dernier échelon d'imposition. Cela pourrait, par exemple, être 5% après 18 ans et 3% après 25 ans. Il nous semble étrange de modifier uniquement le taux de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers (IBGI). En effet, cette législation ancienne comporte de nombreux défauts, sources de problèmes importants. Malgré l'obligation fédérale, cette législation n'a pas été harmonisée en 2001. Un travail en profondeur doit avoir lieu.



Chambre genevoise immobilière

Association des propriétaires

	Par exemple l'article 80 al.5 LCP prévoit que « Le transfert d'un immeuble ou part d'immeuble de la fortune privée dans la fortune commerciale ou de la fortune commerciale à la fortune privée est assimilé à une aliénation ». Cette disposition est clairement contraire à l'article 14 al. 4. let. b de la LHID. De plus, Genève est le seul canton qui prélève l'IBGI en cas de fortune commerciale et l'impute ensuite sur l'impôt annuel sur le revenu. A notre connaissance, il s'agit aussi du seul canton où le fisc peut exiger du notaire la consignation d'un IBGI, fixé, parfois arbitrairement, sans possibilité de recours. Il est indispensable que l'AFC propose une refonte en profondeur de toutes ces dispositions avant que le projet de loi LEFDI ne soit déposé. L'impression qui ressort de cela est une certaine précipitation et sans aucune consultation des milieux experts concernés. <u>Conclusions</u> Pour remettre les choses dans leur contexte, l'acceptation populaire de hausses d'impôts est mauvaise et la CGI avait assez nettement gagné en 1998 la votation contre une hausse de l'IBGI.
--	--

V. Baisse du barème de l'impôt sur la fortune

5.	Approuvez-vous la baisse du barème de l'impôt sur la fortune ? (art. 2 souligné « modification à d'autres lois », art. 59, alinéas 1 et 2, LIPP)
Réponse	☒ Oui, mais nous remarquons qu'une hausse effective d'impôts l'accompagne ☐ Non
Remarques	L'Etat de Genève a un impôt sur la fortune trop élevé. C'est le plus élevé de Suisse. Au niveau international, rares sont les pays qui continuent de prélever un impôt général sur la fortune. Même la France l'a abandonné en 2017. L'impôt sur la fortune handicape le canton pour le maintien et l'attraction de riches contribuables. Cet impôt devrait être diminué et les finances de l'Etat assainies dans la grave crise des dépenses qu'elles subissent. La tentative « cosmétique » de baisser le taux d'imposition sur la fortune comme effet d'accompagnement de la LEFDI telle que prévue est vaine puisqu'il en résulte, en réalité une hausse d'impôts de 100,4 millions l L'instrument choisi n'est dès lors pas adapté pour effectivement constituer une mesure de compensation aux trop fortes hausses des valeurs fiscales des appartements et des villas. Seule l'exemption de l'impôt immobilier complémentaire pour les propriétaires occupant leurs logements (impôt spécial qui est redondant avec l'impôt sur la fortune) est susceptible d'atteindre cette cible. Il s'agit d'effectivement compenser les hausses des valeurs fiscales engendrées par la LEFDI.



Chambre genevoise immobilière

Association des propriétaires

Précisons ici que, comme il s'agit d'un impôt spécial, inconnu d'un grand nombre de cantons, il n'y a aucun problème de compatibilité avec la LHID en exemptant certains propriétaires de cet impôt.

VI. Déduction sociale

6.	Approuvez-vous le fait qu'une déduction sociale est accordée aux propriétaires de villas et de PPE afin d'atténuer l'augmentation de la charge fiscale de leur résidence principale due à la RPI ? (art. 2 souligné « modification à d'autres lois », art. 72, alinéas 15 à 18, LIPP)
Réponse	☒ Oui, non limitée dans le temps ☐ Non
Remarques	<u>Compréhension du système</u> La compréhension du système proposé nous échappe. L'exemple donné en page 61 de l'exposé des motifs n'aide pas. Il s'agit que le texte légal soit mieux rédigé de sorte que l'on puisse comprendre ce dont il s'agit. Nous vous interrogeons très franchement quant à savoir si le revenu brut est le bon référentiel. Celui-ci engendre des travers. Pourquoi ne pas reprendre l'exemple vaudois avec la prise en compte du revenu net ? Le cas échéant et si cela est si important à ses yeux, autant que l'AFC indique qu'il s'agit du revenu net augmenté des rachats de prévoyance. <u>Limitation dans le temps</u> Il convient, en premier lieu, de relever que la LEFDI a des effets complètement disproportionnés car de l'aveu même des auteurs du texte, relaté dans l'exposé des motifs, il s'agit d'éviter que les propriétaires ne soient contraints de vendre leur bien pour pouvoir assumer la fiscalité ! La limitation de cette déduction sociale à 15 ans est contraire au but recherché. Les effets injustes ne deviennent pas justes avec l'écoulement du temps. Une retraitée qui en bénéficiera à 63 ans, n'en aura plus l'avantage à 78 ans, comme si elle était moins fragile à cet âge avancé. Son espérance de vie étant, en outre, à Genève, de plus de 85 ans. Pour atteindre son but, la déduction sociale ne doit évidemment pas être limitée dans le temps. En marge, l'abandon progressif des « bénéficiaires » permettra au Conseil d'Etat d'engranger bien plus que les 90 millions escomptés et de tendre vers les 225 millions. Cela semble contraire aux déclarations du Conseil d'Etat qui semblait vouloir se « limiter » à 90 millions. En ce cas, le mécanisme est à revoir.



Chambre genevoise Immobilière
Association des propriétaires

VII. Rapport

7.	Approuvez-vous le fait que le Conseil d'Etat présentera au Grand Conseil dans les cinq ans suivant l'entrée en vigueur de la loi un rapport sur la déduction sociale ? (art. 2 souligné « modification à d'autres lois », art. 72, alinéa 27, LIPP)
Réponse	☐ Oui ☒ Non
Remarques	Le but de l'alinéa 27 de l'art.72 LIPP est de présenter l'impact de cette déduction fiscale sur les recettes de l'Etat. Cette question ne devrait pas intervenir. La déduction sociale, comme toutes les autres mesures d'accompagnement doit rester pérenne.

Commentaires article par article

Outre, l'ensemble des observations et remarques faites en répondant au questionnaire, nous présentons les positions suivantes :

Une coquille qui touche plusieurs articles: il y a un « s » à propriété par étages selon les articles 712a ss CC.

Section 2 Immeubles locatifs ou commerciaux

Le titre de la section 2 est mal choisi au niveau de la terminologie qui devra être adaptée. Il s'agira aussi de reprendre ces formulations dans le corps législatif entier de la section 2. En effet, en français, un immeuble commercial peut être un immeuble locatif : dès lors, le texte porte à confusion car la LEFDI utilise ces deux notions sans les distinguer.

Art.3. al. 2

Il convient de revenir sur la notion de « susceptible d'être louées » qui sert de base à la pratique inopportune voulant qu'un revenu fictif de location est appliqué à des locaux qui ne trouvent pas preneur. Seul l'état locatif effectif devrait être pris en compte.

Art.3. al. 3

La méthode de la prépondérance est reprise ici. Il s'agit d'une pratique genevoise qui jusqu'à présent, ne reposait sur aucune base légale. Pourtant, cette méthode est problématique en créant d'importantes distorsions en raison des taux, parfois très différents entre le logement et le commercial. En outre, la pratique de comparer des états locatifs pour déterminer le taux applicable, renforce la distorsion.

Enfin, le fait de prendre un taux unique n'est pas conforme au marché.



Chambre genevoise Immobilière
Association des propriétaires

Art. 8

Nous souhaitons une réponse formelle à la question de savoir pourquoi ne pas étendre ces exceptions aux immeubles non-agricoles ?

Art. 11

Outre les remarques faites précédemment sur la nécessité de rendre publiques les données à la base des critères d'évaluation choisis, les éléments suivants doivent être pris en considération :

Art 11 al.2 let b

Il s'agit des petits terrains. La base de données de Wüest et Partner comprend-t-elle une sous-catégorie avec les petits terrains uniquement ?

Pourquoi la première année, l'ajustement serait-il fixé par le Conseil d'Etat ? La commission sera-t-elle mise devant un fait accompli ?

Enfin, nous réaffirmons ici toutes les considérations émises sur les défauts actuels des articles 11 et 12 et exposées dans notre réponse à la question 3 du questionnaire à laquelle nous vous prions, respectueusement de vous référer.

Art. 13 et 16

Art.13 al.1 et 16 al.1

La formulation selon laquelle « La valeur de l'immeuble résultant de l'évaluation schématique est présumé correspondre à la valeur vénale. » ne convient pas. La jurisprudence constante du Tribunal fédéral indique qu'une expertise immobilière, quelle qu'en soit sa valeur, n'est pas une preuve de la valeur mais uniquement une opinion d'expert.

Ces dispositions 13 al. 1 et 16 al.1 sont de ce fait inacceptables, elles renversent le fardeau de la preuve sans fondement solide. Ce serait au contribuable de prouver que la valeur fixée par l'AFC est fautive. Cela ouvre manifestement la voie à l'arbitraire.

Art.13 al.2 et 16 al.2

Le fait que l'administration fiscale puisse, pour chaque période fiscale, apporter la preuve que la valeur de l'immeuble résultant de l'évaluation schématique ne correspond pas à la valeur vénale est contraire à la sécurité du droit et nous semble peu cohérente avec la présomption -contestée- de l'alinéa 1.

Art.13 al.3 et 16 al.3

Ces alinéas sont techniquement défallants.

Le seul renvoi aux articles 24 à 61A LPfisc est trop restrictif. Qu'en est-il, par exemple, du droit de consulter le dossier (art 17 LPfisc) ou du droit d'être entendu (art 18 LPfisc) ?



Chambre genevoise immobilière

Association des propriétaires

En outre le renvoi aux articles 59 à 61A est inapproprié car il s'agit des dispositions sur le rappel d'impôt. Pour mémoire, l'article 53 al.1 LHID prévoit que : « Un rappel d'impôt est exclu lorsqu'il n'y a que sous-évaluation des éléments imposables. »

Art. 17

Le mécanisme doit être explicité. Une certaine densité normative devrait être trouvée en répondant notamment aux questions suivantes :

- Comment l'AFC va-t-elle splitter ?
- Comment le montant de la rente de superficie sera-t-il pris en compte ?
- Comment l'indemnité de retour est-t-elle prise en compte ?

Art. 2 modifications à d'autres lois

Art.82 al.5 LCP

Le prix d'acquisition est notarié, publié et enregistré à l'AFC. Que vise-t-on ici ?

La valeur fiscale est censée être inférieure au prix d'acquisition (art. 6 al.2 LEFDI) pourquoi indiquer autre chose ici ?

À quelle date les termes « à la date d'acquisition » se réfèrent-ils ? Au 31 décembre suivant (prix d'achat) ou au 1^{er} janvier précédent (valeur fiscale chez le vendeur) ?

Art.82 al.7.let.b LCP

Cette disposition contient une lourde inégalité de traitement avec les immeubles locatifs. Les immeubles locatifs sont estimés chaque année et l'on taxe la plus-value intervenue les 5 dernières années. Actuellement pour les immeubles estimés, l'estimation a lieu tous les 10 ans et l'on taxe la plus-value des 10 dernières années. La modification proposée vise à prendre en considération le prix d'achat pour les immeubles estimés. Cela ne respecte pas la logique qui précède. En cas de travaux à plus-value, comment le système fonctionne-t-il ? Il s'agit de maintenir le principe qui prévaut. Les estimations ayant lieu tous les 4 ans, la plus-value à prendre en compte est celle des 4 dernières années.

Art. 59 al. 1 tableau LIPP

Pourquoi un saut à 0.85 dès 1,6 millions ?

Art. 72 al.15 LIPP

La disposition ne s'appliquerait pas aux terrains nus ?

Que se passe-t-il si l'on a affaire à plusieurs parcelles mais qui forment un tout ?



Chambre genevoise immobilière

Association des propriétaires

Art. 72 al.17 LIPP

Pour autant que nous ayons bien compris la disposition proposée, deux conditions sont nécessaires pour bénéficier de la déduction sociale de l'article 72 al.15 de la LIPP :

- Être propriétaire au moment de la première période fiscale qui suit l'entrée en vigueur de la loi (implicite) ;
- Bénéficier d'un montant effectif de déductions sociale calculé en application de l'alinéa 25, pour cette première période fiscale qui suit l'entrée en vigueur de la loi.

Nous contestons cette seconde condition qui détermine pour l'entier de la période d'application de la déduction sociale son champ d'application. Exclure d'emblée certains contribuables propriétaires qui subiraient « l'impact très important de la réévaluation du parc immobilier, principalement sur des biens occupés de longue date... » (exposé des motifs page 40, 4ème paragraphe) contrevient directement au but énoncé de garantir que la hausse fiscale envisagée ne contraigne pas le propriétaire à vendre son bien en raison d'une hausse fiscale insupportable.

Le propre de la prévoyance professionnelle est de garantir des revenus plus importants au début de la retraite pour ensuite lorsque les besoins diminuent avec le grand âge, disposer de moins de revenus. C'est en ce sens que la proposition visant à dire qu'un propriétaire plus jeune qui dispose de revenus n'ouvrant pas, à ce moment-là, le droit à la déduction sociale, ne doit en tout cas pas en être privé, plusieurs années plus tard, lorsque normalement, les revenus diminuent et qu'il est plus fragile.

Sous cette forme, la disposition pourrait exclure des propriétaires encore actifs au moment de l'entrée en vigueur de la loi parce que, à ce moment-là, leurs revenus ne permettraient pas le bénéfice de la déduction sociale tandis qu'au moment de la retraite, ils devraient en bénéficier. L'effet de seuil est tout à fait inopportun et la « protection » voulue inopérante.

En outre, ce texte peut mener à des iniquités crasse, notamment pour des indépendants avec des revenus variables qui ne seraient éligibles, ou non, à la déduction sociale que sur la base d'un seul revenu annuel.

Pour ces raisons, il est normal, à nos yeux, que la déduction sociale s'applique aux contribuables qui sont déjà propriétaires dans la période fiscale qui suit l'entrée en vigueur de la loi. Par contre, l'application de l'alinéa 25 de l'article 72 LIPP, ne saurait être limitée à un seul droit formateur pour l'ensemble de sa durée d'application.

Art. 72 al.19 LIPP

Il semble que les droits d'habitation et les donations ont été oubliées dans cette rédaction. Il n'y a aucune raison de supprimer une ancienne valeur fiscale au profit des « autres héritiers faisant ménage commun » qui sont souvent des enfants mineurs ou de personnes handicapées, à la charge du conjoint survivant.

Cette disposition avait été réfléchie par le législateur, pourquoi la modifier dans un contexte qui ne le demande pas ?



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Art. 72 al.24 LIPP

Le calcul prévu par cette disposition s'applique avant ou après l'abattement de 40% ?

Art. 72 al.24 et 25 LIPP

Ces dispositions sont incompréhensibles. Ainsi, l'exigence de clarté de la législation n'est tout simplement pas respecté.

Art. 72 al.25 LIPP

On peut lier l'impôt sur la fortune au revenu net (bouclier fiscal). En revanche, l'on ne peut pas lier l'impôt sur la fortune et la fortune brute. Ce procédé est inenvisageable car il aboutit à des résultats faux et donc iniques.

Art. 30 al.1 LPFisc

La LEFDI prévoit que c'est le fisc qui fixe la valeur des immeubles. Dans ces conditions pourquoi donc la demander au contribuable ?

Art. 30 al.3 LPFisc

A l'acquisition d'un immeuble pourquoi devoir transmettre le prix d'achat dans sa déclaration d'impôts puisque selon le système LEFDI l'on se base sur la valeur du terrain (art. 7) qui est connue de l'Etat et sur la valeur d'assurance du bâtiment (art. 8) ?

N'est-ce pas la valeur d'assurance du bâtiment qui devrait être transmise ?

En outre, l'acquisition ne résulte pas nécessairement d'un achat. Le contribuable doit-il alors indiquer quelque chose, et quoi, puisque le projet parle seulement de prix d'achat ?

Art. 30 al.6 LPFisc

Ce texte est mal rédigé en sa dernière phrase. En effet, l'on ne dépose pas une déclaration fiscale lorsque l'on achète ou l'on construit un immeuble.

Conclusions

La volonté du Conseil d'Etat d'alourdir la fiscalité de la propriété de son propre logement de 225 millions supplémentaires par année - limités à 90 millions par des mesures de compensation temporaires - est inacceptable. Nous combattons toute réforme qui ne soit pas neutre pour les recettes de l'Etat et qui plus est à la seule charge des propriétaires de leur logement.

En outre, le moment est mal choisi puisque selon le communiqué de presse du 29 juin 2020, le canton n'échappera pas à une sévère récession !



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

La Chambre genevoise immobilière ne nie pas l'opportunité d'établir une nouvelle méthode d'estimation des villas et des appartements pour éviter les inégalités de traitement issues de l'application de la loi actuelle par les services de l'Etat.

Dans ce contexte, la méthode de nouvelles évaluations doit aboutir à une situation globalement neutre (ne pas générer de nouvelles recettes fiscales). A défaut, les mesures de compensation utiles à atteindre cette neutralité doivent, à tout le moins, rester pérennes et non limitées dans le temps.

Le système d'évaluation proposé (art.5 à 10 LEDFI) n'est pas assez explicite, il pourrait violer le droit d'être entendu des contribuables en particulier pour ce qui est des formules d'évaluation, de la définition des prix au m² et du périmètre d'évaluation schématique.

La vétusté du bien doit être prise en compte pour obtenir une estimation qui ne soit pas erronée, ainsi des coefficients de vétustés doivent être revus au sein même de la méthode, y compris en ce qui concerne les parts de propriété par étages.

Les commissions d'experts ne peuvent être composées que de représentants désignés par les associations de propriétaires qui sont d'importance cantonales et leurs missions doivent être claires.

La déduction sociale prévue doit être formulée de manière compréhensible et ne doit pas être limitée dans le temps.

Enfin, les propriétaires occupants leurs logements (villas et appartements) doivent être exonérés de l'impôt immobilier complémentaire. Il s'agit de la seule mesure de compensation appropriée pour réduire, au moins un peu, la hausse disproportionnée des valeurs fiscales et la taxation inique de la fortune immobilière par rapport à celle de la fortune mobilière.

Sur ce dernier point (l'impact effectif de la propriété de son logement sur la fiscalité des personnes physiques) l'AFC serait certainement inspirée de proposer des mesures pour modérer ce qu'elle décrit dans l'exposé des motifs comme de très importantes hausses fiscales. Elle devrait modifier l'avant-projet après avoir étudié cet impact dans les autres cantons qui nous entourent, pour pouvoir comparer avec la situation genevoise.

Nous restons à disposition pour expliciter tout ou partie de notre prise de position et nous vous prions d'agréer, Madame la Conseillère d'Etat, l'expression de nos sentiments respectueux.

Pascal Pétroz

Président

Gregory Borla

Fiscaliste

Christophe Aumeunier

Secrétaire général

Réévaluation du parc immobilier (RPI)

Procédure de consultation relative à l'avant-projet de loi sur l'évaluation fiscale des immeubles (LEFDI) et relative au règlement d'application (REFDI)

Questionnaire

I. Mesures législatives

1.	Reconnaissez-vous la nécessité de prendre des mesures législatives au niveau cantonal afin que les villas et les PPE soient évaluées comme le prévoit la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID) ?
Réponse	☒ Oui ☐ Non
Remarques	

II. Evaluation schématique des villas

2.	Approuvez-vous le système d'évaluation schématique des villas et PPE proposé ? (art. 5 à 10 LEFDI)
Réponse	☒ Oui pour les villas ☒ Non pour le terrain
Remarques	Le prix du terrain des propriétés de l'Association du Coin-de-Terre est calculé selon les normes du droit de réméré dont le calcul figure dans ses statuts 2011, pages 22 à 24, dont un exemplaire ci-attaché.

III. Commission d'experts

3.	Approuvez-vous le fait qu'une commission d'experts fixe certains paramètres et contrôle le système d'évaluation schématique des villas et PPE ? (art. 11 LEFDI)
----	---

Réponse	☒ Oui ☐ Non
Remarques	en tenant compte des spécificités de l'AGCT quant au calcul du prix du terrain.

IV. Modification de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers

4.	Approuvez-vous la modification de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers selon laquelle le bénéfice est taxé au taux de 10% lorsque l'immeuble a été détenu pendant 10 ans et plus ? (art. 2 souligné « modification à d'autres lois », art. 84, alinéa 1, lettre f, LCP)
Réponse	☐ Oui ☒ Non
Remarques	Les propriétaires soumis au droit de réméré ne peuvent pas vendre sur le marché libre, mais ont l'obligation de revendre à l'AGCT pour éviter la spéculation.

V. Baisse du barème de l'impôt sur la fortune

5.	Approuvez-vous la baisse du barème de l'impôt sur la fortune ? (art. 2 souligné « modification à d'autres lois », art. 59, alinéas 1 et 2, LIPP)
Réponse	☒ Oui ☐ Non
Remarques	

VI. Déduction sociale

6.	Approuvez-vous le fait qu'une déduction sociale est accordée aux propriétaires de de villas et de PPE afin d'atténuer l'augmentation de la charge fiscale de leur résidence principale due à la RPI ? (art. 2 souligné « modification à d'autres lois », art. 72, alinéas 15 à 18, LIPP)
----	--

Réponse	☒ Oui ☐ Non
Remarques	Indispensable, pour éviter que la classe moyenne soit obligée de vendre son bien immobilier pour pouvoir s'acquitter des impôts. De plus, une large majorité des propriétaires de l'AGCT est retraitée.

VII. Rapport

7.	Approuvez-vous le fait que le Conseil d'Etat présentera au Grand Conseil dans les cinq ans suivant l'entrée en vigueur de la loi un rapport sur la déduction sociale ? (art. 2 souligné « modification à d'autres lois », art. 72, alinéa 27, LIPP)
Réponse	☒ Oui ☐ Non
Remarques	

VIII. Divers

8.	Avez-vous d'autres remarques ou commentaires ?
Réponse	☒ Oui ☐ Non
Remarques	L'AGCT conçoit la nécessité d'un réajustement fiscal, mais il ne faut pas perdre de vue que, créée sur la base de la Loi 1933, elle est composée principalement de propriétaires de classe modeste et moyenne. Un relèvement brutal de l'estimation fiscale de leur propriété risquerait de mettre leur situation financière en péril. Les mesures d'accompagnement sont donc primordiales.

Lieu, date : Vernier, le 29 juillet 2020

Association / organisation etc. : ASSOCIATION GENEVOISE DU

COIN DE TERRE

62, rue du Village
1214 VERNIER

807
3

K Hal

CH	AGL: 2017-2018
DF	E
- 3 AOUT 2020	
Pour info:	SA-AL-CB
Traitement:	AR/DD
☐ PLCEDF ☐ URGENT ☐ TD	

Département des finances et des ressources humaines

A l'attention de Madame la Conseillère d'Etat
Nathalie Fontanet

Place de la Taconnerie 7
1204 Genève

Le 31 juillet 2020

Concerne : Procédure de consultation relative à l'avant-projet de loi sur l'évaluation fiscale des Immeubles (LEFDI) et son règlement d'application (REFDI)
Domus Antiqua Helvetica

Madame la Conseillère d'Etat,

Nous tenons tout d'abord à vous remercier pour avoir sollicité l'avis de « Domus Antiqua Helvetica » dans la procédure de consultation relative à l'avant-projet de loi sur l'évaluation fiscale des Immeubles (LEFDI) et son règlement d'application (REFDI).

Par courrier du 18 juin 2020, vous avez invité Domus Antiqua Helvetica à prendre position d'ici au 31 juillet 2020 sur ces deux avant-projets de loi, au moyen du questionnaire annexé à votre lettre, dont une copie dûment remplie est jointe à ces lignes.

Par la présente, Domus Antiqua Helvetica (ci-après : « DAH ») vous prie de bien vouloir trouver ses observations additionnelles à ces projets de loi et règlement, ainsi que les mesures d'accompagnement qui en découlent.

I. Remarques préliminaires

L'association DAH représente les propriétaires de demeures anciennes ou de maison revêtant une valeur historique, culturelle ou architecturale particulières.

Tous nos membres sont très engagés dans la conservation de leur bien culturel, qui requiert des soins particuliers au regard des contraintes légales et factuelles accrues qui en renchérissent les frais d'entretien.

Ces demeures anciennes faisant partie intégrante du patrimoine culturel helvétique, en particulier genevois, chaque propriétaire privé assume sur ses deniers privés une fonction d'intérêt public, en préservant et en maintenant ce patrimoine culturel collectif sans que la collectivité supporte le

coût de préservation et de maintien, malgré l'intérêt public qui en découle.

Tant l'État que les propriétaires privés de ces demeures historiques ont dès lors une responsabilité et un objectif communs, visant à faciliter la protection, l'entretien et la conservation de ce patrimoine culturel immobilier genevois.

La matérialisation de ces objectifs communs se fait notamment au travers des charges fiscales, dont l'impôt sur la fortune et des impôts fonciers, avec la détermination de l'assiette taxable, et l'impôt sur le revenu, avec la détermination des frais d'entretien déductibles.

C'est dans cet esprit de poursuite d'intérêts collectifs que la présente prise de position a été rédigée.

II. Avant-projet de loi LEFDI et REFDI

1. De l'absence de constitution d'une catégorie d'immeuble digne de protection dans l'avant-projet de loi sur l'évaluation fiscale des immeubles

A la lecture de l'avant-projet de loi, nous constatons que la piste soulevée auparavant relative à la constitution d'une catégorie de biens immobiliers qui aurait compris (i) les monuments historiques, (ii) les biens inscrits à l'inventaire (en tout ou en partie), (iii) les biens immobiliers de plus de cent cinquante ans et (iv) tous les autres biens immobiliers dignes de protection (ancien ou plus contemporain) comportant un élément architectural remarquable ou formant un ensemble remarquable, n'a pas eu de suite favorable.

C'est avec regret que nous prenons note du fait que le législateur n'a pas jugé nécessaire de prévoir une section spécifique à ce type d'immeuble, nonobstant les caractéristiques particulières inhérentes à ces biens et l'intérêt commun à leur sauvegarde. Nous comprenons toutefois que cette décision repose principalement sur des considérations d'ordre social, qui justifient une solution nuancée et commandent de renoncer à la constitution d'une section spécifique aux immeubles dignes de protection.

En lieu et place :

- la section 3 a été constituée, section qui couvre l'ensemble des immeubles dits :
 - villas ;
 - parts de propriété par étages (« PPE ») et ;
 - terrains nus,

dont l'estimation fiscale reposerait sur la valeur intrinsèque de l'immeuble,

- au côté des :
 - section 1 relative à l'estimation d'immeubles agricoles et ;
 - section 2 portant sur l'estimation d'immeubles locatifs ou commerciaux,

dont les estimations fiscales reposeraient toutes deux sur la valeur de rendement.

La méthodologie d'évaluation fiscale telle qu'elle a été mise en place dans l'avant-projet de loi LEFDI, avec la constitution des sections précitées, aboutirait en l'état, si aucune correction n'était faite, à un résultat insatisfaisant pour les propriétaires privés de demeures historiques.

En effet, compte tenu des particularités liées aux biens de type DAH, les demeures de propriétaires privés représentées par l'association entreraient dans le champ d'application des trois sections, créant ainsi une inégalité de traitement parmi ces derniers.

Il découle de ce qui précède que :

1. certains propriétaires privés de demeures historiques se verraient appliquer une estimation fiscale qui reposerait sur la valeur de rendement (sections 1 et 2) ;
2. tandis que d'autres seraient soumis à la valeur intrinsèque de l'immeuble (section 3).

Or, une valorisation harmonisée pour l'ensemble des contribuables propriétaires privés de demeures anciennes qui poursuivent l'objectif public commun avec l'État, visant à préserver et conserver dans des conditions idoines ces immeubles culturels, aurait ainsi été plus cohérente et donc préférable, voire indispensable, pour permettre d'atteindre les objectifs identiques visés.

2. Problématique liée à l'évaluation fiscale d'une demeure historique qui entre dans le champ d'application de la section 3

A défaut d'établissement d'une section spécifique pour les immeubles dignes de protection, si le bien en question n'entre pas dans le champ d'application des sections 1 ou 2, la section 3 s'applique.

La section 3 prévoit la mise en place d'une estimation fiscale schématique des immeubles concernés selon une valorisation qui tient exclusivement compte de la valeur intrinsèque de l'immeuble (addition de la valeur du terrain et de la valeur de construction), la valeur de rendement étant totalement ignorée.

A teneur des alinéas 1 et 2 de l'article 13 de l'avant-projet de la LEFDI, cette estimation schématique serait présumée correspondre à la valeur vénale de l'immeuble, étant toutefois précisé que cette présomption serait réfragable, tant par l'administration fiscale cantonale que par le contribuable :

« La valeur de l'immeuble résultant de l'évaluation schématique est présumé correspondre à la valeur vénale. »

²Pour chaque période fiscale, le contribuable comme l'administration fiscale cantonale peuvent apporter la preuve que la valeur de l'immeuble résultant de l'évaluation schématique ne correspond pas à la valeur vénale ».

Nous comprenons du commentaire de cet article, retranscrit en page 51 de l'exposé des motifs qui accompagne l'avant-projet de loi et son règlement, que le législateur reconnaît le fait que cette valorisation schématique est en particulier problématique pour déterminer la valeur vénale

de biens de type DAH :

« Cette présomption peut notamment être renversée en présence de biens atypiques. Par exemple, pour les demeures historiques pour lesquelles l'Etat, la société et les propriétaires ont un intérêt commun à leur sauvegarde et dont les propriétaires sont membres, notamment à l'association « Domus Antiqua Helvetica » ; pour les immeubles vendus avec un droit de réméré dont les propriétaires sont, notamment, membres de l'association « Coin-de-terre ».

Au vu de cette mention de DAH dans la section qui traite du renversement de la présomption de la valeur vénale d'un immeuble ressortant d'une estimation schématique, nous inférons des circonstances qu'il existerait précisément une présomption selon laquelle l'évaluation schématique ne serait pas de nature à déterminer la valeur vénale des demeures historiques de type DAH.

Des dispositions particulières à l'attention des propriétaires de demeures dignes de protection, permettant de renverser cette présomption de valeur vénale découlant de l'application de l'évaluation schématique, devraient ainsi être prévues pour assurer un traitement harmonisé.

Ces dispositions permettraient de circonscrire les éléments pertinents à prendre en compte en vue de l'estimation fiscale de ces immeubles en cas de contestation de la valeur fiscale ressortant de l'estimation schématique.

Ces éléments pertinents à prendre en considération devraient être établis au regard des objectifs communs poursuivis tant par l'Etat que par les propriétaires privés, à savoir la protection, l'entretien et la conservation de ce patrimoine culturel immobilier genevois.

Comme exposé dans la section « remarques préliminaires », ces objectifs communs se matérialisent dans le cas d'espèce au travers des charges fiscales et des frais d'entretien, de sorte que ces éléments devraient être au cœur de l'évaluation fiscale de l'immeuble concerné pour mener à bien cette mission publique indirectement confiée à certains contribuables genevois.

La section qui suit esquisse une piste à suivre à cet effet : la prise en compte facultative de la valeur de rendement net (valeur locative nette) pour les biens dignes de protection entrant dans le champ d'application de la section 3 de la LEFDI.

3. De la prise en compte de la valeur de rendement net - valeur locative nette - pour l'estimation fiscale d'immeubles dignes de protection

Dès lors que le dénominateur commun à cet objectif d'intérêt public partagé entre l'Etat et le contribuable se fonde principalement, voire même exclusivement, sur l'entretien de l'immeuble, la prise en compte de la valeur de rendement, soit pour elle la valeur locative, telle que prévue pour les sections 1 et 2 pour l'estimation fiscale d'immeubles de type DAH, serait légitime et justifiée pour l'ensemble des propriétaires d'immeubles dignes de protection.

A cette fin, au regard des caractéristiques de chaque immeuble, tant le rendement brut que les

charges afférentes devraient être prises en compte, lesquelles permettraient d'arriver au rendement net. Il en découle que le rendement net permettrait de mieux saisir la différence entre les immeubles neufs ayant un besoin d'entretien limité et les immeubles anciens ayant un besoin accru d'entretien. Le rendement net serait dès lors mieux à même de permettre de déterminer correctement la juste valeur d'un immeuble.

En effet, en cas de capitalisation du rendement brut, le taux de capitalisation serait majoré d'un montant « forfaitaire » nécessaire à couvrir les frais d'entretien, avec un risque accru que le résultat aboutisse à une valeur erronée, voire arbitraire.

La prise en compte des frais d'entretien dans le cadre de la valorisation d'immeubles entrant notamment dans le champ d'application de DAH est d'autant plus nécessaire au regard de l'initiative fédérale parlementaire n° 17.400 tendant à la suppression de la valeur locative et, ce faisant, à la déductibilité des frais d'entretien.

En effet, dans le cas où cette initiative parlementaire se concrétiserait, l'application de l'avant-projet de loi LEFDI cumulée à cette réforme fédérale déclencherait une hausse de la charge fiscale et, partant, mettrait sérieusement en danger la pérennité des immeubles anciens dont il est ici question.

DAH sollicite par conséquent respectueusement de prévoir que les propriétaires privés de demeures historiques, dont l'immeuble entrerait dans le champ d'application de la section 3, ait la faculté de recourir à la valeur de rendement net (valeur locative nette) en cas de contestation de l'évaluation schématique.

Ce qui précède devrait idéalement être matérialisé dans la LEFDI et/ou son règlement d'application. Subsidiairement, l'établissement d'une pratique administrative à l'attention de ces contribuables qui circonscrirait les éléments précités à prendre en compte, soit la valeur de rendement net / valeur locative nette, en vue de renverser la présomption de valeur vénale découlant de l'estimation schématique, devrait permettre d'atteindre l'objectif poursuivi.

4. De l'harmonisation de l'estimation fiscale d'immeubles dignes de protection

Dans le cas où une suite favorable serait donnée aux propositions formulées dans la présente, les propriétaires privés de demeures anciennes dont l'immeuble entrerait dans le champ d'application de la section 3 auraient, par exemple, la faculté de recourir à une expertise privée qui reposerait sur la valeur de rendement en lieu et place de la valeur intrinsèque pour estimer fiscalement leur bien.

Auquel cas, les propriétaires précités auraient la possibilité de faire appel tant à une estimation fiscale qui reposerait sur la valeur intrinsèque de l'immeuble (évaluation schématique), qu'à la valeur de rendement.

Par souci d'équité et dans le respect du principe de l'égalité de traitement, cette même faculté devrait, si possible, être accordée aux propriétaires de demeures historiques dont l'évaluation fiscale se fonderait sur la valeur de rendement (sections 1 et 2).

Cette possibilité devrait idéalement figurer dans la LEFDI pour chacune des sections concernées, sous forme d'ajout d'un alinéa à cet effet, pour assurer la sécurité juridique.

A défaut, la même mention que celle figurant dans le commentaire de l'article 13 de l'avant-projet de la LEFDI, avec les compléments requis dans la présente, devrait être prévue pour les sections 1 et 2, par laquelle le législateur reconnaîtrait le fait que l'estimation fiscale de demeures dignes de protection pourrait être réalisée en tenant compte la valeur intrinsèque de l'immeuble en lieu et place de la valeur de rendement.

Cette mention devrait ensuite, dans la mesure du possible, être retranscrite dans une pratique administrative à cet effet, à l'image de ce qui est sollicité pour les immeubles entrant dans le champ d'application de la section 3.

5. Droit transitoire

La réévaluation du parc immobilier telle que prévue aurait pour conséquence que les contribuables possédant leur bien immobilier depuis très longtemps seraient plus fortement pénalisés (au-delà de la suppression du taux d'abattement de 4% sur la valeur fiscale de l'immeuble par année d'occupation continue par le même propriétaire ou usufruitier).

Cette affirmation est d'autant plus vraie pour les propriétaires de demeures anciennes, raison pour laquelle la LEFDI et son règlement d'application devraient prévoir sous formes de dispositions transitoires des conditions d'entrée en vigueur et des modalités dans leur insertion au droit existant.

En l'état, les mesures d'accompagnement à l'avant-projet de loi ne suffisent pas à modérer l'importante augmentation de la valeur fiscale que va provoquer l'entrée en vigueur de la LEFDI d'une période fiscale à l'autre, en particulier pour les propriétaires de demeures historiques ainsi que les contribuables n'entrant pas dès la première année dans le champ d'application de la mesure dite de « déduction sociale ».

DAH préconise dès lors de prévoir une période transitoire de 10 ans pour les propriétaires de demeures dignes de protection pour leur permettre de prendre des dispositions en vue de la réévaluation de leur bien immobilier.

Subsidiairement, une période transitoire de 5 ans pourrait permettre à ces propriétaires privés d'anticiper la lourde charge fiscale consécutive à l'entrée en vigueur de la LEFDI.

6. Conclusion

Au vu de ce qui précède, des mesures favorables à l'entretien de biens historiques devraient être mises en place pour continuer à encourager les propriétaires privés de maintenir leur sauvegarde sans que la collectivité supporte le coût y relatif, malgré l'intérêt public qui en découle.

Dans ces conditions, DAH sollicite respectueusement que l'estimation fiscale d'immeubles dignes

de protection fasse l'objet d'un traitement harmonisé pour l'ensemble des propriétaires privés, dont la valorisation peut, alternativement, tant tenir compte de la valeur de rendement, comme prévu pour les sections 1 et 2, que de la valeur intrinsèque, comme prévu pour la section 3.

Nous comprenons que cette harmonisation ne peut se concrétiser au travers de la constitution d'une section spécifique.

Cela étant, la présente prise de position devrait servir à tout le moins de fil conducteur en vue de l'établissement d'une pratique administrative pour le traitement fiscal des contribuables propriétaires privés de demeures historiques.

Ainsi, un régime fiscal prévoyant la faculté de prendre en compte la valeur de rendement pour les immeubles historiques qui entrent dans le champ d'application de la section 3 serait nécessaire.

Idéalement, et dans la mesure du possible, la faculté inverse devrait être accordée aux propriétaires privés dont les immeubles seraient soumis aux sections 1 ou 2, à savoir la possibilité d'exploiter la valeur intrinsèque, en lieu et place de la valeur de rendement, pour procéder à l'estimation fiscale du bien en question.

La mise en place d'un tel régime qui serait retranscrit dans une pratique administrative permettrait aussi bien d'assurer une égalité de traitement entre des contribuables se trouvant dans une situation analogue, que d'encourager la protection, l'entretien et la conservation de ce patrimoine culturel immobilier genevois.

Enfin, une période transitoire de 10 ans, subsidiairement de 5 ans, pour les propriétaires privés de demeures dignes de protection, est fortement sollicitée pour alléger et anticiper la lourde charge fiscale résultant de l'entrée en vigueur du projet de loi LEFDI.

III. Modification de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers

L'une des mesures d'accompagnement à la réévaluation du parc immobilier genevois est la modification de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers (ci-après : « IBGI »).

La modification législative tend à ce que le bénéfice soit taxé au taux de 10% lorsque l'immeuble a été détenu pendant 10 ans et plus, supprimant ainsi le taux de 0% actuellement en vigueur pour les détentions dès 25 ans.

Cela étant, l'assiette taxable telle qu'elle ressortirait de cette modification priverait le contribuable genevois de pouvoir bénéficier, au titre de prix d'acquisition pour le calcul de l'IBGI, de la valeur découlant de la réévaluation de son immeuble à la suite de l'entrée en vigueur de la LEFDI, l'ancienne valeur fiscale, respectivement le prix d'acquisition de l'immeuble, devant être exploitée en vue de déterminer la plus-value soumise à imposition.

Dans ces conditions, cela reviendrait à fiscaliser l'inflation, ce qui va à l'encontre même de la *ratio legis* de l'IBGI.

DAH sollicite dès lors respectueusement que la valeur ressortant de la LEFDI puisse être prise en compte au titre de prix d'acquisition déterminant pour le calcul de l'IBGI.

* * *

En vous remerciant de donner à la présente la suite qu'elle comporte, nous vous prions de croire, Madame la Conseillère d'État, l'expression de notre plus haute considération.

Pour le Comité de Domus Antiqua Helvetica, section de Genève

Rémy Best
Président

Réévaluation du parc immobilier (RPI)

Procédure de consultation relative à l'avant-projet de loi sur l'évaluation fiscale des immeubles (LEFDI) et relative au règlement d'application (REFDI)

Questionnaire

I. Mesures législatives

1.	Reconnaissez-vous la nécessité de prendre des mesures législatives au niveau cantonal afin que les villas et les PPE soient évaluées comme le prévoit la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID) ?
Réponse	☐ Oui ☐ Non
Remarques	Avec des mesures d'accompagnement, une période transitoire ainsi qu'une marge d'appréciation pour les biens atypiques tels que ceux des membres de Domus Antiqua Helvetica.

II. Evaluation schématique des villas

2.	Approuvez-vous le système d'évaluation schématique des villas et PPE proposé ? (art. 5 à 10 LEFDI)
Réponse	☐ Oui ☐ Non
Remarques	Oui pour les immeubles qui n'ont pas fait l'objet d'une réévaluation récente (dernière évaluation = 1964). Non pour les biens atypiques tels que ceux des membres de Domus Antiqua Helvetica (prévoir une alternative). La valeur intrinsèque de l'immeuble (valeurs de construction et terrain) ne devrait pas être prise en compte ; l'ensemble de ces immeubles devraient être estimé sur la valeur de rendement net (valeur locative nette ; cf. courrier explicatif ci-joint).

III. Commission d'experts

3.	Approuvez-vous le fait qu'une commission d'experts fixe certains paramètres et contrôle le système d'évaluation schématique des villas et PPE ? (art. 11 LEFDI)
----	---

Réponse	☐ Oui ☐ Non
Remarques	Prévoir toutefois une procédure alternative à la commission d'experts avec les mêmes compétences et au même rang que cette dernière (p.ex. commission agricole).

IV. Modification de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers

4.	Approuvez-vous la modification de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers selon laquelle le bénéfice est taxé au taux de 10% lorsque l'immeuble a été détenu pendant 10 ans et plus ? (art. 2 souligné « modification à d'autres lois », art. 84, alinéa 1, lettre f, LCP)
Réponse	☐ Oui ☐ Non
Remarques	La fixation du taux plancher à 10% sans accompagnement du step-up (exploitation valeur fiscale découlant de réévaluation de l'immeuble à la suite de l'entrée en vigueur de la LEFDI) revient à fiscaliser l'inflation, ce qui est contraire à la ratio legis de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers.

V. Baisse du barème de l'impôt sur la fortune

5.	Approuvez-vous la baisse du barème de l'impôt sur la fortune ? (art. 2 souligné « modification à d'autres lois », art. 59, alinéas 1 et 2, LIPP)
Réponse	☐ Oui ☐ Non
Remarques	La baisse du taux d'imposition n'est toutefois pas suffisante et n'est pas de nature à maintenir les contribuables importants du canton de Genève.

VI. Déduction sociale

6.	Approuvez-vous le fait qu'une déduction sociale est accordée aux propriétaires de de villas et de PPE afin d'atténuer l'augmentation de la charge fiscale de leur résidence principale due à la RPI ? (art. 2 souligné « modification à d'autres lois », art. 72, alinéas 15 à 18, LIPP)
Réponse	☐ Oui ☐ Non
Remarques	Il y a toutefois lieu de prendre en compte le revenu ordinaire et non le revenu extraordinaire lors de l'entrée en vigueur de la LEFDI. Des éclaircissement sur le champ d'application de la déduction sociale serait par ailleurs souhaitable

	Par exemple, à supposer qu'un contribuable bénéficie de la déduction sociale à l'entrée en vigueur de la loi, mais que l'année suivante il ne remplit plus les conditions, est-il forcé pour le reste de la période fixée à 15 ans ou un examen indépendant pour chaque période fiscale s'applique ?
--	--

VII. Rapport

7.	Approuvez-vous le fait que le Conseil d'Etat présentera au Grand Conseil dans les cinq ans suivant l'entrée en vigueur de la loi un rapport sur la déduction sociale ? (art. 2 souligné « modification à d'autres lois »; art. 72, alinéa 27, LIPP)
Réponse	☐ Oui ☐ Non
Remarques	

VIII. Divers

8.	Avez-vous d'autres remarques ou commentaires ?
Réponse	☐ Oui ☐ Non
Remarques	L'estimation schématique qui prend en compte la valeur de construction (valeur d'assurance incendie) n'est pas représentative de la valeur vénale de biens atypiques tels que ceux des membres de Domus Antiqua Helvetica. Prévoir un mécanisme pour ce type de bien où la valeur de rendement net (valeur locative nette) est prise en compte dans l'estimation fiscale de l'immeuble entrant dans le champ d'application de la section 3 (les frais d'entretien sont en effet le seul moyen pour atteindre le but d'intérêt public commun poursuivi tant par l'Etat que par les propriétaires de ces immeubles en vue de la sauvegarde de ces biens historiques). Un courrier par lequel nous partageons des observations additionnelles est annexé à la présente.

Lieu, date : 31 juillet 2020, Genève.....

Association / organisation etc. : Domus Antiqua Helvetica



joelle.andenmatten@etat.ge.ch

Madame Nathalie Fontanet
Conseillère d'Etat
Département des finances et des
ressources humaines
7, place de la Taconnerie
CP 3860
1211 Genève 3

Genève, le 25 juillet 2020
UAPG n° 24-2020

Avant-projet de loi sur l'évaluation fiscale des immeubles (LEFDI) et son règlement d'application (REFDI)

Madame la Conseillère d'Etat,

L'Union des Associations Patronales Genevoises (UAPG) vous remercie de l'avoir consultée au sujet de la mention mentionnée en titre.

Pour mémoire, l'UAPG regroupe six grandes associations patronales genevoises, lesquelles représentent au total 28'000 entreprises membres. Les buts de notre Union consistent notamment à défendre les intérêts des entreprises dans le respect du partenariat social.

1. Préambule

1.1 Contexte général

Le canton de Genève est le canton Suisse dans lequel la ressource fiscale est la plus exploitée de Suisse pour les personnes physiques. Cette situation résulte de deux facteurs distincts, les barèmes d'imposition prévus par la loi, d'une part, et la pratique administrative qui, lorsqu'elle en a la latitude, évalue de manière systématique au plus haut la valeur imposable des biens imposables, d'autre part.

Ce contexte renforce la nécessité de respecter à la fois le principe d'égalité de traitement et celui de la transparence des lois et pratiques administratives, propres à permettre aux contribuables de comprendre et défendre leurs droits.

C'est à la lumière de ces principes que notre association prend position sur la consultation.

1.2 Nécessité de réévaluer les « biens occupés »

Comme l'exposé des motifs le précise, la plupart des valeurs fiscales des immeubles – de fait les biens occupés par leurs propriétaires – sont inférieures à la valeur du marché, respectivement leur valeur vénale telle qu'elle devrait être retenue au sens de la LHID.

Les immeubles concernés sont en particulier ceux détenus par les « anciens propriétaires » qui seraient ainsi, tout étant égal par ailleurs, imposés moins fortement que les « nouveaux propriétaires ».

En application du principe d'égalité de traitement évoqué ci-dessus, notre association considère qu'une réévaluation du parc immobilier, qui se base sur les objets et leurs spécificités plutôt que sur les valeurs de transaction historiques, se justifie.

Ceci étant, notre association est consciente que l'augmentation d'impôt qui en résultera pour nombre de contribuables sera importante et considère que la mise en place de mesures de compensation est nécessaire. Pour autant, les mesures de compensation prévues par le Conseil d'Etat nous semblent en partie injustifiées, dans leurs modalités et le ciblage sur certains contribuables, d'une part, et de nature à repousser encore la véritable réforme fiscale dont Genève a besoin, d'autre part.

1.3 Mesures compensatoires

Les mesures compensatoires retenues par le Conseil d'Etat consistent en une réduction linéaire du taux d'imposition de la fortune, en l'introduction d'une déduction « sociale » sur la fortune et en la suppression du taux d'imposition « zéro » en matière d'impôt sur les gains et bénéfices immobiliers (IBGI).

Si notre association soutient la réduction du taux d'imposition sur la fortune, elle craint que cette réduction n'empêche une réforme globale de l'impôt sur la fortune, laquelle devrait également intégrer une remise à plat des pratiques administratives en matière d'estimation (en général) de la valeur fiscale des éléments imposables.

Par ailleurs, la réduction de l'impôt sur la fortune concerne tous les contribuables soumis à cet impôt, qu'ils soient propriétaires ou non et qu'ils soient ou non concernés par la LEFDI. Alors que le Conseil d'Etat souhaite mettre en place des mesures compensatoires en faveur des propriétaires immobiliers, une diminution ou une suppression de l'impôt immobilier complémentaire devrait également être envisagée.

S'agissant de la déduction sociale sur la fortune, nous comprenons que – au-delà de sa complexité – elle vise à limiter les effets de la LEFDI pour les contribuables qu'elle concerne pourtant en premier lieu.

Alors que la « protection » souhaitée par le Conseil d'Etat pour les contribuables concernés – pour une période de 15 ans – est compréhensible, elle nous paraît toutefois se heurter au

principe d'égalité de traitement, entre propriétaires mais également entre contribuables soumis à l'impôt sur la fortune.

En particulier, nous notons qu'aucune déduction sociale n'existe, par exemple, pour les détenteurs de leur entreprise organisée en société de capitaux, alors même que l'évaluation de ces biens pour l'impôt sur la fortune est sujette à la pratique administrative restrictive évoquée plus haut.

Cet instrument est ainsi, pour peu que son caractère réponde aux caractéristiques de « déduction sociale » au plan fiscal, un facteur d'inégalité de traitement entre contribuables.

Notre association invite alors le Conseil d'Etat à repenser cette mesure d'accompagnement.

S'agissant de l'IBGI nous relevons qu'il est prévu par une loi spécifique (LCP) et que sa refonte est nécessaire sur plusieurs points, notamment certains incompatibles avec la LHID¹. Cette refonte était par ailleurs prévue par le « Projet de loi relatif à un impôt sur les gains immobiliers », faisant partie d'une consultation par le Conseil d'Etat du 26 septembre 2012 portant sur « Trois avant-projets de loi visant à simplifier la taxation immobilière ».

Nous considérons alors qu'une véritable refonte de l'IBGI doit être mise en place et que la seule correction d'un taux d'imposition (sur une échelle qui en compte 6) sera également de nature à l'empêcher.

1.4 Autres - Immeubles locatifs

La valeur fiscale des immeubles locatif est calculée en capitalisant l'état locatif annuel au taux fixé chaque période fiscale par le Conseil d'Etat.

Au-delà de la composition de la commission d'experts qui propose les taux de capitalisation au Conseil d'Etat, nous relevons que l'état locatif retenu correspond à l'état locatif global incluant le potentiel de loyer pour les parties d'immeubles non effectivement louées. Ceci nous semble en opposition de la valeur effective du bien immobilier en vue de l'impôt sur la fortune, cet impôt étant prélevé sur une base annuelle, au même titre que l'impôt immobilier complémentaire.

Il serait économiquement plus juste d'appliquer les taux de capitalisation à l'état locatif effectif de la période fiscale, de sorte à éviter de soumettre à l'impôt sur la fortune un rendement non effectif capitalisé. Cette remarque prend probablement d'autant plus de sens en cette période durant laquelle les effets du Covid-19 se sont fait sentir sur la réalisation, l'encaissement et le montant de nombreux loyers en Suisse et dans le canton de Genève.

¹ Par exemple la notion d'exonération d'impôt en cas de succession, incompatible avec la LHID qui prévoit le principe de prorogation

I. Mesures législatives

1.	Reconnaissez-vous la nécessité de prendre des mesures législatives au niveau cantonal afin que les villas et les PPE soient évaluées comme le prévoit la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID) ?
Réponse	☒ Oui, étant précisé que la LHID ne prévoit pas de méthode d'évaluation ☐ Non
Remarques	Considérant que l'accession à la propriété est un objectif constitutionnel et qu'une trop forte pression fiscale est contraire à cet objectif nous considérons que l'évaluation fiscale des immeubles devrait ne jamais dépasser 80% de la valeur de marché.

II. Evaluation schématique des villas

2.	Approuvez-vous le système d'évaluation schématique des villas et PPE proposé ? (art. 5 à 10 LEFDI)
Réponse	☒ Oui ☐ Non
Remarques	<u>Transparence et droits des contribuables</u> Notre association insiste toutefois sur la nécessité de mettre en place un système transparent, qui permette aux contribuables le droit de défendre leurs intérêts auprès de l'autorité fiscale. A ce titre, les notions de preuve et de périodicité prévus à l'article 16 al. 2 de l'avant-projet devront être précisés et clarifiés. <u>Valeur du terrain</u> L'avant-projet part du principe que la valeur du terrain se détermine en fonction d'un prix déterminé à l'intérieur des communes concernées en fonction des différentes classes de situation. Ce prix du terrain, lorsqu'il est situé en zone de développement ou en zone réservée, correspond au prix fixé par l'Etat. Cela implique que la valeur du terrain peut être et doit être différente en fonction de sa zone d'affectation. Nous pouvons relever à ce titre que les zones d'affectation dans le canton de Genève, canton exigu et soumis à une densification de plus en plus importante, sont susceptibles d'évolution. A titre d'exemple, nous pouvons citer le quartier des Cherpines qui a vu récemment de très nombreuses surfaces être déclassées de zones agricoles en zones constructibles. Nous pouvons aussi relever que différentes zones villa peuvent, à la suite de la fin du moratoire en matière de zones réservées, être reclassées en zones de développement. Ces exemples montrent que la valeur d'un terrain en particulier non construit peut évoluer assez rapidement en fonction des projets et des décisions rendues par les autorités de l'Etat de Genève. Ceci implique que la valorisation de ces terrains, en vue de la détermination de l'impôt sur la fortune, peut potentiellement se révéler plus élevée que la valeur vénale à laquelle ces terrains pourraient, s'ils étaient vendus, être réalisés. Il en résulte qu'une pondération, probablement générale, de la valeur des terrains devrait être retenue dans le projet de loi, et ceci afin d'éviter que l'impôt sur la fortune ne soit finalement surévalué en relation avec la réelle capacité contributive des propriétaires.

Evaluation des PPE

S'agissant de l'évaluation des PPE L'avant-projet de loi prévoit que des propriétés (PPE) par étage sont déterminées sur la base du prix cantonal moyen des parts de PPE. Le prix moyen est déterminé commune par commune, à l'intérieur desquelles ces PPE sont attribuées à des classes de situation.

Nous relevons qu'à l'inverse de la valeur de construction des villas, l'évaluation des PPE ne tient compte d'aucun facteur de vétusté. Cela implique que l'évaluation des PPE ne prendra compte en aucune façon l'âge des constructions. Or il est patent qu'à l'intérieur d'un même périmètre communal ou à l'intérieur d'une commune, les PPE ne sauraient représenter la même valeur ou le même prix de transaction que les PPE plus anciennes.

A compter de ce constat, soit le prix moyen des PPE est déterminé de manière pondérée avec pour résultat d'éventuellement sous-évaluer les PPE récentes et sous-évaluer les PPE plus anciennes, soit de pondérer à la hausse les PPE plus anciennes. Il en résulterait ainsi une inégalité de traitement qui ne devrait pas être acceptée, en dépit du schématisme des méthodes d'évaluation que doit suivre, par nécessité, un projet ou une loi d'ordre général.

Immeuble à l'étranger

S'agissant des immeubles sis à l'étranger nous ne pouvons que refuser la formulation de l'article 19, lequel témoignerait d'une extension injustifiée et d'une dérive du pouvoir d'appréciation donné à l'administration.

L'article 19 postule que les immeubles sis à l'étranger sont évalués sur la base de la valeur fiscale fixée par les autorités fiscales du pays de situation. A l'alinéa 2, le projet prévoit que si une telle valeur fiscale n'est pas disponible, l'Administration fiscale cantonale la fixe conformément à l'article 15 al. 2.

L'article 15 al. 2 indique que la valeur vénale de l'immeuble est fixée, en tenant compte notamment :

- a) de la situation de la parcelle,
- b) du coût de la construction,
- c) de l'état de vétusté et d'ancienneté de la construction,
- d) des nuisances éventuelles,
- e) des servitudes et autres charges foncières existantes,
- f) de prix d'achat récents ou valeur d'attribution en suite de succession ou de donation,
- g) des prix obtenus pour d'autres immeubles de même nature qui se trouvent dans des conditions analogues, à l'exception des ventes effectuées à des prix à caractère spéculatif.

Nous relevons en premier lieu que la Suisse étant un des derniers pays à pratiquer l'impôt sur la fortune, une valeur fiscale des immeubles sis à l'étranger est très rarement disponible, en particulier dans des pays européens dans lesquels nombre de contribuables genevois possèdent des résidences secondaires.

Il en résulte que bien souvent l'estimation de la valeur fiscale de ces biens immobilier sera établie en application de l'article 19 al. 2, c'est-à-dire directement par l'AFC en fonction des différents paramètres prévus à l'article 15 al. 2.

Or, et il doit s'agir d'une erreur de plume, l'exposé des motifs précise dans son commentaire article par article que ceci correspond à la pratique actuelle du Département, ce qui est erroné.

En effet, la pratique actuelle du Département, en application des bases légales actuelles visant à l'estimation des biens immobiliers, se réfère au prix d'achat historique des biens immobiliers ou à leur valeur de transaction ou de donation, en équivalent en monnaie locale, souvent des euros ou des livres sterling, valeur historique convertie depuis une récente jurisprudence du Tribunal administratif de première instance en francs suisses, en application du cours fiscal de chaque période fiscale concernée.

Ainsi et en aucun cas, l'évaluation de ces immeubles n'est fixée en fonction de l'un ou l'autre des

	paramètres précisé ou prévu à l'article 15 al. 2. Une telle situation serait par ailleurs totalement impraticable, l'AFC ne pouvant à l'évidence gérer une base de données concernant l'évaluation des biens immobiliers situés ici ou là autour de la planète et serait de nature à générer des conflits d'évaluation entre les contribuables et l'administration. Il conviendra ainsi de corriger cet article 19 en prévoyant à son al. 2 que lorsque la valeur visée à l'al. 1 n'est pas disponible, l'AFC la fixe en tenant compte du prix d'achat du bien immobilier, respectivement de sa valeur d'attribution en suite de succession ou de donation, exprimée en monnaies étrangères correspondantes et converties en francs suisses au cours de change fiscal annuel.
--	---

III. Commission d'experts

3.	Approuvez-vous le fait qu'une commission d'experts fixe certains paramètres et contrôle le système d'évaluation schématique des villas et PPE ? (art. 11 LEFDI)
Réponse	☒ Oui ☐ Non
Remarques	Le système d'une commission d'experts et les prérogatives laissées à ceux-ci est inhérente au système d'évaluation choisi. Nous insistons toutefois sur la nécessité que cette commission d'experts ne s'impose pas comme un pouvoir supplémentaire et qu'elle ne soit utilisée que comme force de proposition. A ce titre, la commission ne devrait en particulier pas fixer le prix cantonal moyen par m2 ou un éventuel ajustement de la valeur fiscale du terrain (article 11 al. 3 lit. a) et b)) mais le proposer au Conseil d'Etat qui, sur la base de son pouvoir de décision, décidera de ces éléments, en usant de son pouvoir d'appréciation. Il en va en particulier de la proximité et de la compréhension nécessaire qui doit exister et être maintenue entre les contribuables et les autorités exécutives.

IV. Modification de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers

4.	Approuvez-vous la modification de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers selon laquelle le bénéfice est taxé au taux de 10% lorsque l'immeuble a été détenu pendant 10 ans et plus ? (art. 2 souligné « modification à d'autres lois », art. 84, alinéa 1, lettre f, LCP)
Réponse	☒ Oui, sur le principe mais avec le souhait qu'une refonte globale soit initiée ☐ Non
Remarques	Comme indiqué ci-dessus, notre association considère que l'IBGI doit faire l'objet d'une refonte globale, refonte déjà initiée par le Conseil d'Etat en septembre 2012 sans que, manifestement, il n'y ait été donné suite. Sur le seul plan des tarifs d'imposition, nous considérons qu'un taux minimum de 7% (plutôt que 10% comme prévu) et une prise en compte à double des années d'occupation par le contribuable seraient de nature à répondre aux exigences de la LHID, d'une part, tout en évitant que le canton de Genève ne devienne, comme c'est le cas dans déjà trop de situations, plus cher que le canton de Vaud.

V. Baisse du barème de l'impôt sur la fortune

5.	Approuvez-vous la baisse du barème de l'impôt sur la fortune ? (art. 2 souligné « modification à d'autres lois », art. 59, alinéas 1 et 2, LIPP)
Réponse	☒ Oui, mais en souhaitant une réforme globale de l'imposition sur la fortune ☐ Non
Remarques	L'impôt sur la fortune est dans le canton de Genève le plus élevé de Suisse ; notre association ne peut ainsi que soutenir une baisse des barèmes, fût-elle linéaire ; nous préférons en effet une baisse effective du taux marginal d'imposition sur la fortune, seul apte à maintenir à Genève une population de gros contribuables. Ceci étant nous relevons que, pour les propriétaires immobiliers concernés par la LEFDI, la baisse linéaire de 14% (soit 1,4 ‰) sera très largement compensée par l'augmentation « mécanique » de l'impôt immobilier complémentaire, prélevé au taux de 1 ‰. Le différentiel net ne sera ainsi pour ces contribuables que de 0,4 ‰, ce qui ne ressort pas clairement de l'exposé des motifs. Cette situation ne résoudra ainsi la surexposition fiscale ni des propriétaires immobiliers, ni des contribuables en général. C'est pourquoi nous appelons ainsi de nos vœux une refonte globale de l'imposition de la fortune (législation et pratique administrative).

Bien entendu, les soussignés restent à votre disposition pour tout renseignement ou démarche complémentaires.

Nous vous prions de croire, Madame la Conseillère d'Etat, à l'assurance de notre parfaite considération.

Ivan Slatkine

Vice-Président

Stéphane Tanner

FER Genève



CE	AIGLE:
DF	E:
- 3 AOUT 2020	
Pour Info: JA - AL - CB	
Traitement: AR DD	
☐ PLCEDF ☐ URGENT ☐ TD	

Madame Nathalie FONTANET
Conseillère d'Etat
Département des finances et des
ressources humaines (DF)
Place de la Taconnerie 7
Case postale 3860

1211 GENEVE 3

Genève, le 31 juillet 2020

Procédure de consultation relative à l'avant-projet de loi sur l'évaluation fiscale des immeubles (LEFDI) et son règlement d'application (REFDI)

Madame la Conseillère d'Etat,

Nous faisons suite à votre courrier du 18 juin dernier concernant l'objet visé sous rubrique et vous savons gré de nous consulter dans ce cadre, même si l'on peut regretter le peu de temps à disposition, qui plus est en pleine période estivale, pour un sujet aussi technique.

A titre liminaire, nous tenons à rappeler que la Fédération genevoise des métiers du bâtiment (FMB) regroupe 18 associations professionnelles qui représentent environ 1'400 entreprises et artisans occupant 12'000 travailleurs et formant un millier d'apprentis (premier secteur formateur du canton). L'écrasante majorité occupe moins de 10 personnes et l'offre est très atomisée, dans un contexte concurrentiel très dynamique, tout en précisant que tous les métiers concernés sont au bénéfice de conventions collectives de travail déclarées de force obligatoire, offrant des conditions de travail très attractives, parmi les meilleures de tout le secteur secondaire.

Malheureusement, c'est un truisme de le dire, ces entreprises et artisans ont été fortement ébranlés par la crise COVID-19 et subissent encore largement les conséquences de ce violent ralentissement économique, appelé hélas à durer. Si l'Etat a pu dans ce contexte apporter une aide bienvenue, il le doit certes à ses ressources, dont l'impôt est la principale composante, mais aussi et surtout à une économie robuste, une fiscalité modérée, des finances saines. Il n'est pas inutile de rappeler que selon une étude internationale récente, notre pays est classé au 1^{er} rang mondial des pays les mieux placés pour rebondir après la crise, à l'aune de la stabilité économique, sociétale et sanitaire. A l'inverse, ce sont les pays les plus endettés qui souffrent le plus et ceux dont la fiscalité est la plus lourde qui ont les perspectives les plus sombres.

PONT ROUGE
CENTRE DE FORMATION
Rampe du Pont-Rouge 4
CH-1213 Petit-Lancy
t +41 (0)22 339 90 00
f +41 (0)22 339 90 06
info@fmb-ge.ch
www.fmb-ge.ch

Ce qui est vrai à l'échelle nationale doit être plus nuancé au niveau cantonal. Ainsi, nous connaissons un endettement abyssal et une fiscalité plus lourde que d'autres cantons. Cela signifie que toute hausse de la fiscalité à Genève doit donc être appréhendée avec une très grande mesure, ce d'autant plus que la population y est en général plutôt hostile.

Or, l'impression sourde que nous avons ici est que le Conseil d'Etat tente de reporter sur certains contribuables (les propriétaires en l'occurrence) les augmentations de certaines charges et les effets de RFFA (en oubliant de préciser que l'alternative était une perte fiscale sèche avec le départ de nombreuses sociétés), en recherchant des ressources supplémentaires. Ce faisant, il s'attaque à des contribuables beaucoup plus captifs et donc peu à même de fuir cette nouvelle charge. Il omet surtout de faire ce que tous les ménages, toutes les entreprises font; à savoir que lorsque l'on a moins de moyens, on dépense moins. La crise des dépenses incroyable que connaît Genève n'est donc pas prête de s'atténuer (pour la résoudre, c'est une perspective encore plus lointaine ...).

Si de façon générale, la FMB remet donc en cause la légitimité de toute hausse d'impôts, elle n'est en revanche pas hostile à une adaptation de la législation et de la réglementation cantonale pour se conformer au droit fédéral impératif (en précisant qu'il est déjà respecté avec le système actuel). Elle est également favorable à la correction de certaines inégalités de traitement, tout en rappelant qu'elles ont souvent leur source non dans le cadre normatif, mais dans l'application que l'Administration en fait.

Il est aussi conceptuellement concevable de considérer que la valeur des biens immobiliers doit parfois être réévaluée pour que la taxation de la fortune soit conforme à la réalité, mais cette logique sous-tend l'abandon de la taxation des plus-values immobilières, à tout le moins une refonte du système qui n'est malheureusement pas proposée ici (même si cela concerne des éléments de revenu et de fortune, en rappelant par ailleurs l'imposition de la valeur locative au titre de revenu, particulièrement lourde à Genève en comparaison intercantonale).

Dans le cadre de l'encouragement à l'accession à la propriété du logement, une des dispositions constitutionnelles genevoises (article 180 cst-GE) la moins bien mise en œuvre par le Gouvernement depuis plusieurs législatures déjà, l'alourdissement de la fiscalité des propriétaires paraît même, si ce n'est légalement, du moins dans son esprit, totalement contraire.

Nous sommes aussi très étonnés de ne voir nulle part la prise en compte de la dimension de prévoyance professionnelle que le logement familial revêt le plus souvent, en rappelant au demeurant que les fonds propres provenant du 2^{ème} pilier ont été taxés au moment de leur retrait déjà. Cet aspect est particulièrement prégnant pour les entrepreneurs et artisans.

Cela signifie que les mesures d'accompagnement, qui contribueront à amoindrir l'impact fiscal (et idéalement tendront à une neutralité fiscale), devraient être ciblées exclusivement sur les propriétaires qui verront leur taxation croître. L'opportunité d'utiliser l'instrument de la diminution, voire de la suppression de l'impôt immobilier complémentaire serait ainsi à saisir, car il touche précisément ceux qui seront "victimes" de la réforme.

Sur un plan anticyclique et dans un contexte de crise climatique aiguë, qui voit l'assainissement énergétique des bâtiments offrir un immense potentiel, priver les propriétaires d'une manne importante en les taxant plus lourdement est au mieux inopportun, au pire contre-productif, constituant un signal très négatif. Les entreprises de l'industrie de la construction voient cet aspect avec inquiétude et d'un mauvais œil.

Concernant l'évaluation des autres immeubles, nous avons les plus vives inquiétudes, en particulier les immeubles industriels et artisanaux, servant à l'exploitation d'entreprises et appartenant à leur propriétaire. En effet, l'on s'attaque ici à la substance même de ces dernières, à savoir la taxation de leur outil de production, dans le contexte si particulier mis en exergue ci-dessus. Le Conseil d'Etat considère que "la plupart des évaluations fiscales de ces immeubles correspondent à la valeur vénale (valeur du marché)". Dès lors de deux choses l'une, soit le système actuel, compatible avec la LHID, permet de facto de taxer à la valeur vénale, soit le différentiel est important et la charge fiscale va brutalement augmenter.

Les clés du dispositif sont laissées à l'usage exclusif de l'Administration fiscale dont la nature même est de trouver des ressources supplémentaires et d'augmenter les recettes fiscales. De surcroît, une présomption en sa faveur est posée. Tout est donc mis en place pour faire passer les indépendants propriétaires de leur immeuble à la caisse. La suppression de la Commission d'experts, qui aurait l'intérêt du contrepouvoir, au motif de ressources trop importantes à mobiliser (dans d'autres cas, une Commission d'experts est maintenue, démontrant l'incohérence de l'ensemble), que l'Administration devra par contre bien trouver, ne résiste pas à l'analyse.

Ceci étant posé, nous nous déterminons comme suit concernant les questions posées (dont l'orientation est parfois un peu trop marquée) :

1.	Reconnaissez-vous la nécessité de prendre des mesures législatives au niveau cantonal afin que les villas et les PPE soient évaluées comme le prévoit la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID) ?
Réponse	OUI
Remarques	La question est mal posée. Il n'y a pas de nécessité car la loi actuelle n'est pas contraire au droit fédéral. Par contre, notamment en raison d'inégalités de traitement, résultant de pratiques administratives, un nouveau cadre semble opportun. Une hausse fiscale massive doit être compensée intégralement et viser le même cercle de contribuables.
2.	Approuvez-vous le système d'évaluation schématique des villas et PPE proposé ? (art. 5 à 10 LEFDI)
Réponse	Pas d'avis définitif
Remarques	Le système proposé paraît bien compliqué et source de contradictions potentielles d'ores et déjà reconnues. Il est pour le moins cocasse que l'on prévoie qu'une évaluation (qui vise à donner la valeur vénale du bien, selon la LHID) puisse ne pas correspondre à la valeur vénale (qui n'est précisément pas déterminée, sinon pourquoi prévoir ce système compliqué d'évaluation ?).
3.	Approuvez-vous le fait qu'une commission d'experts fixe certains paramètres et contrôle le système d'évaluation schématique des villas et PPE ? (art. 11 LEFDI)
Réponse	OUI
Remarques	Il nous semble que l'art. 11, alinéa 2, lettre a) et c) devrait se référer au prix moyen par m ² pour chaque commune, non au prix cantonal moyen. Par ailleurs, la Commission doit être totalement apolitique et composée de réels experts exclusivement, avec une majorité non-étatique.
4.	Approuvez-vous la modification de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers selon laquelle le bénéfice est taxé au taux de 10% lorsque l'immeuble a été détenu pendant 10 ans est plus ? (art. 2 souligné "modification à d'autres lois", art. 84, alinéa 1, lettre f LCP)
Réponse	NON
Remarques	Pas de justification convaincante.
5	Approuvez-vous la baisse du barème de l'impôt sur la fortune ? (art. 2 souligné "modification à d'autres lois", art. 59, alinéas 1 et 2, LIPP)
Réponse	OUI

Madame Nathalie FONTANET, DI

Procédure de consultation relative à l'avant-projet de loi sur l'évaluation fiscale des immeubles (LEFDI)
et son règlement d'application (REFDI)

Page - 4 -

Remarques	La fortune est globalement trop lourdement taxée à Genève ! L'on peut simplement regretter que cette baisse soit proposée en compensation - que partielle et pas parfaitement ciblée - d'une hausse d'impôts.
6.	Approuvez-vous le fait qu'une déduction sociale est accordée aux propriétaires de villas et PPE afin d'atténuer l'augmentation de la charge fiscale de leur résidence principale due à la RPI ? (art. 2 souligné "modification à d'autres lois", art. 72, alinéa 15 à 18, LIPP)
Réponse	OUI
Remarques	A défaut de mieux, cette compensation est acceptée, mais sa limitation dans le temps est totalement injustifiée.
7.	Approuvez-vous le fait que le Conseil d'Etat présentera au Grand Conseil dans les cinq ans suivant l'entrée en vigueur de la loi un rapport sur la déduction sociale (art. 2 souligné " modification à d'autres lois", art. 72, alinéa 27, LIPP)
Réponse	NON
Remarques	Cela va à l'encontre de la logique de pérennité qui doit prévaloir pour une mesure de compensation à une hausse fiscale elle définitive.
8.	Avez-vous d'autres remarques ou commentaires ?
Réponse	OUI
Remarques	Se référer au texte de prise de position de la FMB accompagnant ce questionnaire.

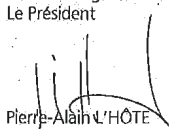
En conclusion, cette réforme est acceptable dans les raisons qui la sous-tendent, mais très discutable dans son réel fondement qui est de trouver des ressources fiscales supplémentaires pour un canton pourtant déjà extraordinairement doté en la matière, alors que le niveau de vie très élevé de la population limite ses besoins en prestations étatiques. Une fois de plus, la solution de facilité est choisie qui va fortement pénaliser une frange de la population souvent captive et émergeant très majoritairement à la classe moyenne, composée le plus souvent de familles. Les hausses d'impôts prévues ne sont que très partiellement compensées par des mesures ad hoc qui ne profitent au demeurant pas exclusivement à ceux qui sont pénalisés par le projet de réforme. Il n'y a pas de neutralité fiscale. Cela ne s'accompagne d'aucune réforme structurelle permettant de dégager des économies que les autres cantons parviennent à faire. Les conséquences pour les propriétaires, mais aussi - partiellement par ricochet - pour les entreprises et artisans que la FMB représente, seront d'autant plus douloureuses que tous vont payer un lourd tribut à la crise actuelle.

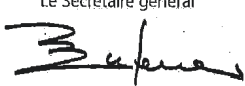
Nous sommes donc d'avis que l'ouvrage doit être remis sur le métier.

Vous remerciant de l'attention que vous voudrez bien apporter à ces lignes, nous demeurons dans l'intervalle à votre entière disposition pour tout complément et vous prions d'agréer, Madame la Conseillère d'Etat, nos salutations distinguées.

Fédération genevoise des métiers du bâtiment (FMB)
Le Président

Le Secrétaire général


Pierre-Alain L'HÔTE


Nicolas RUFENER



GE	ANGLE:
AP	ET
31 JUL. 2020	
Pour info: AL- JA	
Traitement: AR/DD OK	
LJ PLCEDE JURGENT J TD	

Département des finances et des
ressources humaines
Madame la Conseillère d'Etat
Nathalie Fontanet
Rue de l'Hôtel-de-Ville 5
1205 Genève

Genève, le 28 juillet 2020

Avant-projet de loi sur l'évaluation fiscale des immeubles (LEFDI) et son règlement d'application (REFDI) – procédure de consultation

Madame la Conseillère d'Etat,

Nous nous permettons de faire suite à votre courrier du 18 juin relatif à votre consultation auprès des milieux concernés en lien avec la réforme de la fiscalité immobilière.

Bien que comprenant le désir du Conseil d'Etat de traiter équitablement chaque contribuable genevois et parfaitement conscients des défis budgétaires du Canton pour les années à venir, notre Association ne peut toutefois se résoudre à soutenir une augmentation d'impôts des propriétaires fonciers dont ceux de la classe moyenne, classe à laquelle appartient la majorité de nos membres.

Nonobstant ce qui précède, nous vous sommes reconnaissants de nous avoir consultés au fur et à mesure du processus de conception de la réforme de la fiscalité immobilière (RFI) et apprécions, à ce titre, d'avoir été partiellement entendus notamment sur les mesures compensatoires (« déductions sociales ») à appliquer pour limiter l'impact fiscal pour les petits propriétaires et plus précisément ceux qui sont à la retraite avec un revenu modeste.

Il n'en demeure pas moins que cette réforme va in fine conduire à l'augmentation de l'imposition de la fiscalité immobilière, alors que le précédent Conseiller d'Etat en charge du Département des finances, Serge Dal Busco, nous avait assurés, notamment lors de l'une de nos Assemblées générales, que justement ces mesures compensatoires permettraient d'éviter que cela soit le cas et ainsi garantir la quasi neutralité fiscale de la réforme. Or, votre projet prévoit dans son ensemble une augmentation annuelle des recettes fiscales de l'ordre de 90 millions de CHF.

Au vu de la situation actuelle et de l'impact du COVID-19 sur les entreprises et l'économie genevoise, force est de constater que le timing de cette réforme n'est pas opportun et donne vraiment le sentiment que le Canton, quelque peu aux abois, cherche désespérément de nouvelles recettes auprès des contribuables captifs, à savoir les propriétaires immobiliers.

Notre Association déplore en conséquence que cela soit à nouveau la classe moyenne par l'intermédiaire des propriétaires qui doive à l'avenir assumer l'augmentation du train de vie de l'Etat et notamment des dépenses sociales, particulièrement élevées à Genève, surtout celles en lien avec la politique ambitieuse en matière de créations de logements sociaux.

Pic-Vert souhaite que le Conseil d'Etat s'interroge véritablement sur ce sujet sensible où le but avéré semble être de vouloir à tout prix libérer des terrains en zone villas pour y construire des immeubles, dont une part substantielle de logements sociaux afin d'y abriter des personnes qui, pour la plupart ne paieront ensuite peu ou pas d'impôts et coûteront en plus à la collectivité et donc aux contribuables.

De surcroît, la destruction progressive mais néanmoins évidente de la zone villas à Genève engendre petit à petit une baisse d'attractivité de notre Canton à l'égard de la classe moyenne et supérieure qui trouve potentiellement moins de logements correspondant à ses besoins / aspirations. Elle engendre ainsi le départ « forcé ou volontaire » de riches contribuables vers d'autres lieux plus cléments.

Pic-Vert estime que l'Etat devrait donc, avant toute réforme en matière de fiscalité immobilière, mener une analyse détaillée sur l'impact fiscal que génère la construction de ces nouveaux logements subventionnés, à mettre en corrélation avec leurs coûts relatifs et les dépenses annuelles qui en découlent.

Pour toutes ces raisons, notre Association ne peut que s'opposer à cette réforme fiscale.

A toutes fins utiles, nous vous rappelons que la rotation du parc immobilier (via achat/vente ou par voie de succession/donation) est de 4% par an, de sorte que les quelques inégalités qui subsisteraient encore entre anciens et nouveaux propriétaires s'estomperont naturellement et progressivement avec le temps. Eu égard à la complexité de la réforme proposée et des conséquences économiques dramatiques que nous connaissons en raison du COVID-19, ne serait-il pas plus sage de laisser au temps le temps ?

Nous vous remercions, Madame la Conseillère d'Etat, pour l'attention que vous portez à notre présente prise de position et vous prions de croire à l'assurance de notre respectueuse considération.

Bien à l'hé

Esch. Frédéric Berney
Trésorier, expert fiscal

Michel Schmidt
Président

Pic-Vert Assprop Genève - Association pour la propriété individuelle et pour un habitat durable

Place des Philosophes 10, 1205 Genève <http://geneve.assprop.ch> T. 022 810 33 20 Email : administration@assprop.ch

Réévaluation du parc immobilier (RPI)

Procédure de consultation relative à l'avant-projet de loi sur l'évaluation fiscale des immeubles (LEFDI) et relative au règlement d'application (REFDI)

Questionnaire

I. Mesures législatives

1.	Reconnaissez-vous la nécessité de prendre des mesures législatives au niveau cantonal afin que les villas et les PPE soient évaluées comme le prévoit la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID) ?
Réponse	☒ Oui ☐ Non
Remarques	Nous relevons toutefois qu'avec la rotation naturelle du parc immobilier (4% par an), les éventuelles différences au niveau de l'évaluation fiscale des immeubles tendent à s'estomper d'année en année. Nous relevons également que d'autres cantons semblent moins pressés que Genève à appliquer scrupuleusement la LHID (p.ex. Valais).

II. Evaluation schématique des villas

2.	Approuvez-vous le système d'évaluation schématique des villas et PPE proposé ? (art. 5 à 10 LEFDI)
Réponse	☐ Oui ☒ Non
Remarques	En zone de développement – et elles sont nombreuses à Genève – le système d'évaluation schématique ne semble pas totalement adapté, étant donné que la nouvelle pratique administrative d'évaluation de ces terrains n'est pas appliquée systématiquement en fonction des cas particuliers.

--	--

III. Commission d'experts

3.	Approuvez-vous le fait qu'une commission d'experts fixe certains paramètres et contrôle le système d'évaluation schématique des villas et PPE ? (art. 11 LEFDI)
Réponse	☒ Oui ☐ Non
Remarques	L'Etat étant seul habilité à nommer les membres de la commission d'experts, ceux-ci seront-ils dès lors impartiaux et indépendants ?

IV. Modification de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers

4.	Approuvez-vous la modification de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers selon laquelle le bénéfice est taxé au taux de 10% lorsque l'immeuble a été détenu pendant 10 ans et plus ? (art. 2 souligné « modification à d'autres lois », art. 84, alinéa 1, lettre f, LCP)
Réponse	☐ Oui ☒ Non
Remarques	Cette modification a uniquement pour but d'augmenter les recettes fiscales et non de financer les mesures compensatoires. Elle ne peut être acceptée que si l'impôt sur la fortune est encore davantage abaissé à due concurrence. Une réduction des dépenses publiques devrait en outre être favorisée pour financer les mesures de compensations pour les propriétaires visés.

V. Baisse du barème de l'impôt sur la fortune

5.	Approuvez-vous la baisse du barème de l'impôt sur la fortune ? (art. 2 souligné « modification à d'autres lois », art. 59, alinéas 1 et 2, LIPP)
Réponse	☒ Oui ☐ Non
Remarques	Cf également commentaires sous chiffre 4. La baisse devrait par conséquent être plus significative si la modification de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers est maintenue.

VI. Déduction sociale

6.	Approuvez-vous le fait qu'une déduction sociale est accordée aux propriétaires de de villas et de PPE afin d'atténuer l'augmentation de la charge fiscale de leur résidence principale due à la RPI ? (art. 2 souligné « modification à d'autres lois », art. 72, alinéas 15 à 18, LIPP)
Réponse	☒ Oui ☐ Non
Remarques	Devraient en outre pouvoir bénéficier de la déduction sociale tous les propriétaires qui remplissent les critères durant cette période transitoire de 15 ans et non pas seulement ceux qui les respectent au moment de son introduction (p.ex un contribuable partant à la retraite 2 ans après l'introduction de la réforme doit pouvoir aussi bénéficier de la déduction sociale).

VII. Rapport

7.	Approuvez-vous le fait que le Conseil d'Etat présentera au Grand Conseil dans les cinq ans suivant l'entrée en vigueur de la loi un rapport sur la déduction sociale ? (art. 2 souligné « modification à d'autres lois », art. 72, alinéa 27, LIPP)
Réponse	☒ Oui ☐ Non

Remarques	Le sort qui sera réservé par le Grand Conseil aux conclusions de ce rapport reste toutefois trop incertain. En tout état de cause, les éventuelles adaptations/modifications qui seraient proposées ne sauraient être qu'en faveur du contribuable et non de l'Etat.
-----------	--

VIII. Divers

8.	Avez-vous d'autres remarques ou commentaires ?
Réponse	☒ Oui ☐ Non
Remarques	Voir courrier de détermination de l'Association Pic-Vert.

Lieu, date : Genève, le 19.08.2020.....

Association / organisation etc. : Assprop Pic-Vert Genève

uspi⁺genève

union suisse des professionnels de l'immobilier

CE	AIGLE:
DF	E:
21 JUL. 2020	
Pour info:	
Traitement:	
☐ PLCEDF ☐ URGENT ☐ TD	

Par courriel et par courrier

Madame Nathalie FONTANET
 Conseillère d'Etat
**DÉPARTEMENT DES FINANCES ET DES
 RESSOURCES HUMAINES (DF)**
 Case postale 3860
 1211 Genève 3

Genève, le 20 juillet 2020
 P/2.1.1/NO116-20

Consultation relative à l'avant-projet de loi sur l'évaluation fiscale des immeubles (LEFDI) et son règlement d'application (REFDI)

Madame la Conseillère d'Etat,

Nous revenons à vous suite à l'ouverture de la procédure de consultation relative à la méthode d'estimation des immeubles, concrétisée par l'avant-projet sur l'évaluation fiscale des immeubles (LEFDI) et son règlement d'application (REFDI) et nous vous remercions de nous consulter.

L'USPI Genève est une association, fondée en 1879, qui regroupe à ce jour une quarantaine de membres actifs dans la gérance, le courtage, le conseil et l'expertise immobilière. Nos membres gèrent approximativement 70% du parc locatif genevois, logements et locaux commerciaux confondus, avec environ 150'000 objets sous gestion, plus de 1'600 employés et 3'000 concierges.

Dans la mesure où les régies immobilières sont les mandataires des propriétaires, l'USPI Genève fait sienne la prise de position de la Chambre genevoise immobilière (CGI), que nous joignons à la présente, avec laquelle nous avons une parfaite convergence de points de vue s'agissant des dossiers ayant trait à la fiscalité immobilière.

De manière générale, nous nous permettons d'exprimer notre inquiétude quant à la volonté de l'Etat et ce, indépendamment de la question de la nécessité de revoir les méthodes d'estimation de certains immeubles, de procéder à une réforme fiscale qui conduira *in fine* à une augmentation globale d'impôt de plus de CHF 225 mio, temporairement ramenée à CHF 90 mio en raison des mesures d'accompagnement limitées dans le temps. Une réforme fiscale, si elle doit avoir lieu, doit viser, à notre avis, la neutralité fiscale.

S'agissant des questions techniques, il est toujours fait mention de la méthode zurichoise en oubliant que celle-ci donne lieu à un impôt beaucoup plus faible pour les propriétaires de ce canton où le taux d'impôt sur la fortune est beaucoup plus bas. Nous pensons que ce calcul ne peut pas être simplement transposé de la même manière, sauf à en pondérer le résultat. Il est en effet blaisé de dire que c'est identique à Zurich, dans la mesure où en termes d'impôt à payer par le contribuable, le résultat sera deux ou trois fois supérieur pour un habitant genevois pour la même valeur d'un bien en francs.

D'autre part :

1. Dans l'outil d'évaluation, il n'est pas indiqué de quelle manière il serait tenu compte de l'obsolescence d'un bien et de la non-conformité énergétique.
2. Dans le calcul des valeurs des parts de copropriété, la notion des étages est totalement absente. Tant mieux pour ceux qui habiteront en rez-de-chaussée et en attique. Malheureusement, tant pis pour ceux qui logeront dans les étages.
3. Les mesures compensatoires devraient toucher l'impôt immobilier complémentaire pour plus d'équité envers les personnes touchées par la réforme.
4. Le taux d'imposition de l'impôt sur le bénéfice et gains immobiliers (IBGI), après 10 ans de détention, est fixé à 10%, ce qui en ferait le plus haut de Suisse, alors même que le canton de Genève est déjà celui qui exploite le plus son potentiel fiscal.
5. La composition des commissions d'experts pose problème : la loi parle de personnes spécialement qualifiées, alors que nous retrouvons dans ces commissions des personnes dont la spécialité est la politique.
6. Enfin, nous revenons sur la question concernant la fixation des taux de capitalisation, même si cela n'a pas de lien direct avec le présent avant-projet de loi, tant la question nous paraît cruciale. Il y a une inégalité de traitement crasse entre l'acquéreur soumis à l'impôt et les entités qui ne payent pas ou peu d'impôts et qui par conséquent peuvent acheter des immeubles avec des taux de capitalisation beaucoup plus bas. Ceci influence la valeur fiscale des immeubles pour les contribuables qui paient déjà plus que les autres.

Le système est pervers et s'amplifie. Il se traduira à terme par la vente des immeubles détenus par des personnes individuelles soumises à l'impôt au plus offrant sur le marché. Les institutionnels seront les plus offrants et ne paieront plus d'impôt sur ces immeubles, avec pour conséquence une érosion de la recette fiscale de l'Etat.

De manière plus générale encore, nous pensons que l'Etat doit trouver des économies de fonctionnement. Une réforme fiscale aboutissant à une augmentation des impôts, alors que nous traversons une crise sans précédent, ceci soulève de réelles interrogations.

Tout en vous souhaitant bonne réception de la présente, nous vous prions de croire, Madame la Conseillère d'Etat, à l'expression de notre plus haute considération.

Thierry MAZ
Président

Philippe ANGELOZZI
Secrétaire général