

Projet présenté par les députés :

M^{mes} et MM. Lydia Schneider Hausser, Christian Dandrès, Roger Deneys, Emilie Flamand-Lew, Cyril Mizrahi, Lisa Mazzone, Thomas Wenger, Sophie Forster Carbonnier, Irène Buche, François Lefort, Jean-Michel Bugnion, Boris Calame, Christian Frey, Frédérique Perler, Romain de Sainte Marie, Jean-Charles Rielle, Yves de Matteis

Date de dépôt : 25 février 2014

Projet de loi

sur les estimations fiscales de certains immeubles (LEFI) (D 3 10)

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

Chapitre I Prorogation des estimations

Art. 1 Principe

La durée de validité des estimations de la valeur fiscale des immeubles visés à l'article 50, lettres b à e, de la loi sur l'imposition des personnes physiques, du 27 septembre 2009, est prorogée jusqu'au 31 décembre 2018; la valeur fiscale actuelle de ces immeubles est majorée de 20% et reconduite jusqu'à cette date, sans nouvelle estimation par la commission d'experts.

Art. 2 Valeur fiscale actuelle

La valeur fiscale actuelle au sens de l'article 1 est celle qui est déterminante au 31 décembre 2014. Elle comprend, le cas échéant, la majoration prévue par la loi prorogeant jusqu'à fin décembre 1984 la durée de validité des estimations actuelles de certains immeubles, du 21 mars 1974, et celles figurant dans les lois sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 12 mars 1981 et du 14 janvier 1993.

Art. 3 Exceptions

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

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

Art. 4 Réclamation et recours

¹ Le contribuable peut contester la valeur fiscale reconduite au sens des articles 1 à 3 par la voie de la réclamation et des recours prévue aux articles 39 à 54 de la loi de procédure fiscale, du 4 octobre 2001.

² Cette procédure doit être dirigée contre la première taxation fondée sur la valeur fiscale reconduite, mais au plus tard contre la taxation portant sur l'impôt immobilier complémentaire calculé au 31 décembre 2015 (art. 76, al. 6, de la loi générale sur les contributions publiques, du 9 novembre 1887).

Chapitre II Dispositions finales et transitoires

Art. 5 Clause abrogatoire

La loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 29 novembre 2012, est abrogée.

Art. 6 Entrée en vigueur

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

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

Ce projet de loi concerne les biens immobiliers qui ne sont pas destinés à la location.

La question de l'évaluation des immeubles sur le canton de Genève est un des serpents de mer de notre République. La dernière évaluation date de 1965 et a été réalisée par une commission d'experts. Depuis, en 1974, 1985 et 1995, le Grand Conseil a augmenté de 20% la valeur des immeubles considérant qu'une nouvelle évaluation coûterait très (trop) cher, même si la progression des valeurs de l'immobilier dépassait déjà cette augmentation forfaitaire.

Depuis 1993, l'art. 14, al. 1 et 2, de la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID) pose comme principe l'évaluation des immeubles à leur valeur vénale. En outre, à partir de 2001, l'évaluation à la valeur vénale est rendue obligatoire pour les cantons. Les cantons gardent une marge de manœuvre dans l'établissement de la méthode d'évaluation. En réaction, le Grand Conseil a prolongé à deux reprises la valeur des immeubles en 2004, en 2007 sans réévaluation de 20% cette fois-ci. La volonté était de pousser le Conseil d'Etat à proposer une méthode d'évaluation crédible et acceptée de toutes les parties en présence dans l'immobilier tout en assurant la continuité de la perception des impôts.

Cependant, les réévaluation forfaitaires des immeubles de 20% n'ont pas permis de suivre le prix du marché, et la non-réévaluation de ces dix dernières années a encore accentué le problème. Dès lors, il existe aujourd'hui un gouffre entre la valeur des immeubles détenus de longue date et celle des immeubles acquis récemment. Cette différence représente une inégalité de traitement problématique. Pour le même bien immobilier, il existe des écarts de valeurs allant dans des proportions de 1 à 5.

En 2012, le Conseil d'Etat a proposé le PL 11020 pour majorer de 20% la valeur des immeubles pour une nouvelle période de 4 ans. Ce temps était celui estimé pour élaborer une méthode satisfaisante pour l'évaluation de la valeur vénale des immeubles tout en limitant l'augmentation de l'écart entre immeuble récemment acquis et ceux détenus de longue date.

La majorité de droite du Grand Conseil a estimé que cette majoration de 20% n'était pas légitime et qu'elle était inacceptable tant qu'une nouvelle méthode acceptable par les milieux concernés n'était pas proposée par le

Conseil d'Etat. Or, aujourd'hui, le PL 11313 a été adopté à l'unanimité en commission, ouvrant la voie à l'évaluation des immeubles selon une méthode acceptée par tous, simple, transparente. L'évaluation en tant que telle va prendre environ trois ans avant que les immeubles puissent être taxés à leur valeur actuelle.

En page 15 du rapport de majorité du PL 11020, un commissaire (L) résume bien l'intention de ne pas introduire, momentanément de majoration forfaitaire de la valeur des immeubles : *« Le commissaire (L) précise que son amendement laisser deux ans pour permettre à l'administration fiscale de préparer une nouvelle loi qui permet d'envisager la réévaluation des biens immobiliers évitant d'arriver dans l'analyse systématique de tous les immeubles. Cela permettrait notamment de ne pas avoir à engager des moyens énormes en personnel et en temps. Ces deux ans doivent être utilisés non pour faire les expertises, mais pour mettre sur pied et proposer une nouvelle loi pour évaluer l'évolution fiscale de ces biens immobiliers »*. De même dans l'exposé des motifs du PL 11313, le CE affirme *« La commission fiscale, puis le Grand Conseil le 29 novembre 2012, ont refusé la proposition du Conseil d'Etat, en prorogeant les valeurs fiscales des immeubles pour une période écourtée de 2 ans, soit jusqu'en 2014, au motif annoncé de donner à l'administration, de concert avec les milieux immobiliers concernés, le temps nécessaire à la mise en place d'une estimation des immeubles qui soit jugée acceptable par ces derniers. »*

Donc, ni la droite qui s'était engagée dans ce sens, ni la gauche du parlement n'ont plus de raison de ne pas adopter une majoration de 20% sur les immeubles en attendant l'évaluation des immeubles qui va prendre nécessairement du temps – annonce d'une durée de 3 ans environ.

La non-adoption d'une telle majoration ne fera qu'augmenter la différence de valeurs entre les immeubles nouvellement acquis et anciennement détenus, ce qui ne fera qu'aggraver l'inégalité de traitement. De plus, pour les propriétaires qui verront leur bien réévalué, l'absence de majoration de 20% ne fera qu'accentuer la différence entre l'ancienne et la nouvelle valeur. Préparer la transition est aussi le devoir du Grand Conseil.

En outre, à l'heure où l'on demande des efforts dans de nombreuses politiques publiques, avec des coupes et des limitations de budget, il n'est pas compréhensible que le canton de Genève prolonge une situation qui prive l'Etat de ressources qui devront de toute façon lui revenir à l'avenir.

Finalement, la majoration de 20% est un signe positif envers la Confédération sur la bonne volonté du canton de Genève de respecter l'art. 14 LEDH.

Dans le détail, ce projet de loi reprend le PL 11020 déposé par le Conseil d'Etat. Son entrée en vigueur est prévu le 1^{er} janvier 2015 avec une validité jusqu'au 31 décembre 2018, ce qui devrait laisser le temps d'évaluer la valeur vénale des immeubles à Genève. En effet, en 1965, il avait fallu 3 ans pour faire cette évaluation et le Conseil d'Etat lors des auditions pour le PL 11020 avait estimé qu'il lui fallait 4 ans. Pour ce qui est des exceptions, elles sont calquées sur le PL 11020, notamment à l'art. 4, let. a, pour les immeuble servant à l'agriculture ou à la sylviculture.

Conséquences financières

Charges et couvertures financières / économies attendues

Nous reprenons l'évaluation faite par le Conseil d'Etat au moment du dépôt du PL 11020 : « *La majoration de 20% représente une augmentation des recettes fiscales estimée à 31,3 millions de francs pour l'exercice 2013 et les années suivantes, sur la base des données relatives à la période fiscale 2009.* »