

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 31 octobre 2018

Projet de loi

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

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève, vu la loi sur l'imposition des personnes physiques, du 27 septembre 2009 (ci-après : loi sur l'imposition des personnes physiques), décrète ce qui suit :

Chapitre I Prorogation des estimations

Art. 1 Prorogation

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 (ci-après : LIPP), est prorogée jusqu'au 31 décembre 2022.

Art. 2 Majoration

La valeur fiscale actuelle de ces immeubles au 31 décembre 2018 est majorée de 20% et reconduite jusqu'au 31 décembre 2022, sans nouvelle estimation par la commission d'experts.

Art. 3 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 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. 4 Exceptions

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;
- 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;
- 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.

Art. 5 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 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).

Chapitre II Dispositions finales et transitoires

Art. 6 Clause abrogatoire

La loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 28 août 2014, est abrogée.

Art. 7 Entrée en vigueur

¹ La présente loi entre en vigueur le 1^{er} janvier 2019.

² La présente loi devient caduque lors de l'entrée en vigueur d'une loi visant à une ré-estimation des villas et des immeubles en copropriété par étages conformément à la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes, du 14 décembre 1990.

Art. 8 Modifications à une autre loi

La loi relative à la préparation de l'estimation des immeubles, du 14 mars 2014 (D 3 11), est modifiée comme suit :

Art. 1, al. 4 (nouvelle teneur)

⁴ La présente loi ne déploie aucun effet sur les valeurs fiscales des immeubles visés à l'alinéa 3 du présent article, qui demeurent régies par les articles 50 et suivants de la loi sur l'imposition des personnes physiques, du 27 septembre 2009, ainsi que par la loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du ... (*à compléter*).

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Michèle RIGHETTI

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les Députés,

1. Introduction

Le présent projet de loi concerne l'estimation fiscale des immeubles non locatifs (villas et PPE¹). Le présent projet vise à régler la situation juridique des estimations fiscales de ces immeubles à l'expiration du délai de validité de la LEFI (droit actuel)² qui arrive à échéance le 31 décembre 2018.

2. Contexte législatif

Le système d'estimation actuel

Selon le système d'estimation actuellement en vigueur dans le canton de Genève, l'évaluation des immeubles autres que locatifs est en principe revue périodiquement, soit tous les 10 ans (période décennale), par des commissions d'experts³.

La dernière estimation générale s'est déroulée sur environ 3 ans et a été terminée en 1964.

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 estimation 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 estimations 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 estimations existantes sur une période décennale était

¹ Propriété par étages.

² Loi sur les estimations fiscales de certains immeubles (LEFI), du 28 août 2014 (rs/GE D 3 10).

³ 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).

impraticable en raison du droit fiscal fédéral harmonisé comme cela résultait de l'article 14 LHID⁴. Cette disposition prévoit que les immeubles sont estimés 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 estimés 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 durée⁵.

De ce fait, les estimations 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'estimation.

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

1965-1974 (10 ans)

Mise en pratique de l'estimation générale de 1964.

1975-1984 (10 ans)

Prorogation de l'estimation générale de 1964 sur une période de 10 ans avec une majoration de 20%⁶.

1985-1994 (10 ans)

Prorogation des valeurs fiscales au 31 décembre 1984 sur une période de 10 ans avec une majoration de 20%⁷.

1995-2004 (10 ans)

⁴ Loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID), du 14 décembre 1990 (RS 642.14). La LHID est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 1993 et elle accordait aux cantons un délai d'adaptation pour adapter leur législation jusqu'au 31 décembre 2000.

⁵ 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.

⁶ 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.

⁷ 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.

Prorogation des valeurs fiscales au 31 décembre 1994 sur une période de 10 ans avec une majoration de 20%⁸.

2005-2014 (10 ans)

Prorogation des valeurs fiscales au 31 décembre 2004 jusqu'au 31 décembre 2007 (3 ans) sans majoration⁹.

Prorogation des valeurs fiscales au 31 décembre 2007 jusqu'au 31 décembre 2012 (5 ans) sans majoration¹⁰.

Prorogation des valeurs fiscales au 31 décembre 2012 jusqu'au 31 décembre 2014 (2 ans) sans majoration¹¹.

2015-2024 (10 ans)

Prorogation des valeurs fiscales au 31 décembre 2014 jusqu'au 31 décembre 2018 (4 ans) sans majoration¹².

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

19 novembre 2004

Dépôt de la motion 1610 invitant le Conseil d'Etat à déposer au Grand Conseil un rapport portant sur l'estimation fiscale de certains immeubles¹³.

18 mai 2007

Le Conseil d'Etat rend son rapport sur la motion 1610¹⁴. Le Conseil d'Etat fait état d'un groupe de travail réunissant les membres de l'AFC¹⁵, de la CGI¹⁶ et PIC VERT¹⁷. Il identifie différentes options et propose une estimation du parc immobilier genevois au moyen d'un questionnaire. Il charge le Département des finances d'examiner, sur les plans tant juridique que technique et administratif, cette nouvelle méthode d'estimation.

26 septembre 2012

⁸ 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.

⁹ Cf. loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 19 novembre 2004.

¹⁰ Cf. loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 30 novembre 2007.

¹¹ Cf. loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 29 novembre 2012.

¹² Cf. loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 28 août 2014.

¹³ M 1610 (<http://ge.ch/grandconseil/data/texte/M01610.pdf>).

¹⁴ M 1610-A (<http://ge.ch/grandconseil/data/texte/M01610A.pdf>).

¹⁵ Administration fiscale cantonale.

¹⁶ Chambre genevoise immobilière.

¹⁷ Association des propriétaires de villas « Pic-Vert ».

Le Conseil d'Etat met en consultation un avant-projet de loi portant sur la ré-estimation du parc immobilier non locatif¹⁸. Cet avant-projet prévoyait d'utiliser une méthode d'estimation 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.

Le résultat de la consultation fait notamment état d'un manque de transparence de la méthode d'estimation 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 estimés¹⁹.

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 immeubles²⁰. Ce projet de loi constitue une mesure transitoire, préalable à la ré-estimation des immeubles, qui introduit les bases légales nécessaires pour collecter, en dehors de la procédure de taxation ordinaire, les données relatives aux immeubles à estimer, le temps que soient adoptées ensuite les dispositions législatives permettant la ré-estimation des immeubles et simultanément des mesures de compensation.

14 mars 2014

Le Grand Conseil adopte la loi 11313²¹ relative à la préparation de l'estimation des immeubles (LPEI)²².

Le nouveau système d'estimation

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.

L'AFC a ensuite mené en 2016 des études en collaboration avec la société Wuest & Partner ainsi qu'avec un groupe de travail comportant les milieux

¹⁸ PL 11313, pp. 21-55 (<http://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL11313.pdf>).

¹⁹ Idem, pp. 11-12.

²⁰ Idem.

²¹ L 11313 (<http://ge.ch/grandconseil/data/loisvotee/L11313.pdf>).

²² Loi relative à la préparation de l'estimation des immeubles (LPEI), du 14 mars 2014 (rs/GÉ D 3 11).

immobiliers (CGI et PIC VERT) pour un nouveau système d'évaluation basé sur la méthode appliquée dans le canton de Zurich.

Sur cette base le département des finances et des ressources humaines (DF) a élaboré et affiné une méthode d'estimation relativement simple, accessible et participative pour le contribuable. En substance, pour une villa, l'estimation revient en pratique à procéder à l'addition de deux valeurs, soit la valeur du 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'estimation revient en pratique à multiplier les m² par une valeur fiscale au m². La valeur fiscale au m² est déterminée en fonction d'un zonage établi dans chaque commune.

Le DF a également procédé à une ébauche du dispositif normatif portant sur cette méthode d'estimation.

Par ailleurs, le DF a mené des réflexions sur diverses mesures compensatoires qui pourraient être envisagées pour atténuer l'augmentation de la charge fiscale des contribuables concernés, notamment en raison de la situation économique précaire d'une partie de ceux-ci. Ces mesures et leur impact sur les recettes fiscales supplémentaires potentielles de l'Etat sont à l'étude.

Compte tenu des travaux susmentionnés qui sont encore en cours, le dépôt d'un projet de loi, qui était en vue pour 2016, a été reporté.

3. Le but de la loi proposée

Le présent projet de loi a pour but de régler la situation juridique des estimations fiscales des immeubles non locatifs (villas et PPE) en attendant la mise en service d'un nouveau système d'estimation et de ses mesures compensatoires.

C'est pourquoi, à l'expiration du délai de validité de la LEFI (droit actuel) qui arrive à échéance le 31 décembre 2018, il proroge les valeurs fiscales déterminantes à cette échéance.

4. Commentaire article par article

Art. 1 Prorogation

Par le renvoi aux lettres b à e de l'article 50 LIPP, cet article énonce les immeubles visés par le présent projet de loi, à savoir notamment les immeubles commerciaux et industriels, les immeubles agricoles, les terrains, les villas, parcs, jardins d'agrément, ainsi que les immeubles en copropriété par étages.

Cet article prévoit de prolonger la validité de la valeur fiscale actuelle (la valeur fiscale actuelle est définie à l'article 3). Ce faisant, il permet à l'Etat de Genève de disposer de valeurs immobilières pour ce parc pour continuer à prélever l'impôt sur la fortune (personnes physiques), l'impôt sur le capital (certaines personnes morales²³) ainsi que l'impôt immobilier complémentaire (personnes physiques et personnes morales).

La prorogation est valable pour une période de 4 ans à compter du 1^{er} janvier 2019, soit jusqu'au 31 décembre 2022. Ce délai doit permettre au Conseil d'Etat de finaliser et de déposer un projet de loi qui soit ensuite adopté par le Grand Conseil et qui devienne définitif. Il n'est pas nécessaire d'attendre l'expiration de ce délai de 4 ans pour que le nouveau système d'estimation et ses mesures compensatoires soit effectif. Dès lors qu'un consensus politique aura été trouvé pour une loi et qu'elle sera devenue définitive, ce délai pourra être raccourci si le nouveau système d'estimation et ses mesures compensatoires peuvent être mis en service avant. A ce propos, l'article 7, alinéa 2, prévoit que la loi est privée d'effets lors de l'entrée en vigueur d'une loi visant à la ré-estimation des villas et des PPE conformément à la LHID.

Art. 2 Majoration

En général

Lors de la reconduction pour les périodes décennales 1975-1984, 1985-1994 et 1995-2004, le Grand Conseil avait pris en compte l'évolution des prix de l'immobilier sur les 10 dernières années pour fixer à 20% le pourcentage de la majoration.

Au regard des indices des prix de l'immobilier 2008-2017 pour les villas et les PPE situés en région lémanique établis par Wuest & Partner et publiés par la Banque nationale suisse (annexe 4), l'évolution de ce marché ces 10 dernières années peut être représentée comme suit :

	Années civiles		Variation (%)
	2008	2017	2008 à 2017
villas	174,246	207,870	+19,3%
PPE	181,539	228,610	+25,9%

²³ Il s'agit des personnes morales, autres que les sociétés de capitaux et les sociétés coopératives, 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).

Sur la base des indices susmentionnés, les valeurs vénales (prix du marché) des villas et PPE ont augmenté durant ces dix dernières années. La plupart des valeurs fiscales des villas et PPE déterminées selon le système actuel sont inférieures à la valeur du marché. Seul le nouveau système d'évaluation permettra de corriger les estimations trop faibles des villas et PPE en les ramenant à la valeur du marché. En attendant et à l'exemple des précédentes majorations qui étaient fixées à 20%, une majoration linéaire de 20% est proposée pour un passage progressif entre l'ancien et le nouveau système d'évaluation. En outre, cette majoration vise à atténuer les inégalités de traitement :

- entre anciens et nouveaux propriétaires de villas et de PPE;
- entre anciens propriétaires de villas et de PPE et détenteurs de fortune mobilière, laquelle est estimée chaque année à la valeur vénale.

Immeubles affectés à l'agriculture ou à la sylviculture

En vertu de l'article 14, alinéa 2, LHID, les immeubles affectés à l'agriculture ou à la sylviculture sont estimés à leur valeur de rendement. L'article 50, lettre c, LIPP précise que cette valeur de rendement est calculée selon le droit fédéral.

Ces normes de calcul sont contenues dans le Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole²⁴. Les derniers guides sont entrés en vigueur les 1^{er} août 1986, 1^{er} février 1996 et 1^{er} février 2004.

La version révisée de ce guide est entrée en vigueur le 1^{er} avril 2018. Si la valeur de rendement n'est pas prorogée mais qu'elle est fixée avec la version révisée de ce guide, elle entraînera une augmentation de 10 à 20% de la valeur de rendement²⁵. En ce qui concerne les valeurs prorogées, il ne se justifie donc pas de prévoir²⁶ que la majoration de 20% ne s'applique pas. Au demeurant, les contribuables peuvent contester cette majoration de 20% en application de l'article 5 s'ils estiment que la valeur de leur immeuble n'a pas augmenté de façon correspondante.

²⁴ Cf. annexe 1 de l'ordonnance fédérale sur le droit foncier rural (ODFR), du 4 octobre 1993 (RS 211.412.110).

²⁵ Cf. communiqué du Conseil fédéral du 31 janvier 2018 (<https://www.admin.ch/gov/fr/accueil/documentation/communiqués.msg-id-69650.html>).

²⁶ A l'exemple de certains projets de loi comparables : PL 11020 (<http://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL11020.pdf>) repris par le PL 11397 (<http://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL11397.pdf>).

Art. 3 *Valeur fiscale actuelle*

La valeur fiscale déterminante au 31 décembre 2018, au sens de l'article 2, dont l'origine peut remonter dans certains cas jusqu'à 1965, découle des évolutions législatives²⁷, ainsi que des majorations survenues en application des lois successives de prorogation des estimations fiscales.

Art. 4 *Exceptions*

En procédant de manière similaire à ce que le Grand Conseil a décrété pour les périodes décennales 1975-1984, 1985-1994 et 1995-2004, seuls les immeubles dont l'origine de la valeur fiscale remonte à une date antérieure au 1^{er} janvier 2009 sont réévalués avec une majoration linéaire. Les lettres a à d de l'article 4 règlent cette exception.

Lettre a (estimations par expert à la valeur vénale)

Les valeurs fiscales actuelles au 31 décembre 2018 sont prorogées sans majoration lorsqu'elles ont été estimées par un expert à la valeur vénale après le 31 décembre 2008.

Lettre b (coûts de construction)

Les valeurs fiscales actuelles au 31 décembre 2018 sont prorogées sans majoration lorsqu'elles ont été fixées selon le coût de la construction, pour les constructions faites après le 31 décembre 2008.

Lettre c (valeurs adaptées à la valeur d'aliénation ou de succession)

Les valeurs fiscales actuelles au 31 décembre 2018 sont prorogées sans majoration lorsqu'elles ont été fixées par l'AFC pour la perception des droits d'enregistrement et de succession à la suite d'une aliénation ou d'une dévolution intervenues après le 31 décembre 2008.

Lettre d (cas de suspension de l'adaptation à la valeur d'aliénation ou de succession)

L'article 52, alinéa 4, LIPP prévoit certaines situations pour lesquelles l'adaptation de la valeur d'estimation à la valeur d'aliénation ou à la valeur de succession est suspendue. Ces situations de suspension sont résumées comme suit :

- en cas d'aliénation ou de dévolution d'une propriété rurale exploitée exclusivement à des fins agricoles par les propriétaires (art. 52, al. 4, lettre a, LIPP);

²⁷ Cf. ch. 2 « Contexte législatif ».

- en cas de dévolution du logement du défunt en présence d'un héritier faisant ménage commun avec lui (art. 52, al. 4, lettre b, LIPP);
- en cas de séparation et d'attribution du logement familial à l'un des conjoints (art. 52, al. 4, lettre c, LIPP).

La suspension vaut pour le reste de la période décennale. Compte tenu de cette limitation, il faut distinguer différentes situations pour saisir l'exception de la lettre d de l'article 4 dans toute sa complexité :

- l'aliénation ou la dévolution est intervenue au cours de la période décennale 2005-2014 avant le 31 décembre 2008

Ici la suspension a pris fin au terme de la période décennale 2005-2014. Du fait que l'aliénation ou la dévolution est intervenue avant le 31 décembre 2008, la valeur fiscale actuelle au 31 décembre 2018 est prorogée avec une majoration de 20%.

- l'aliénation ou la dévolution est intervenue au cours de la période décennale 2005-2014 après le 31 décembre 2008

Ici la suspension a pris fin au terme de la période décennale 2005-2014. Du fait que l'aliénation ou la dévolution est intervenue après le 31 décembre 2008, la valeur fiscale actuelle au 31 décembre 2018 est prorogée sans majoration.

- l'aliénation ou la dévolution est intervenue au cours de la période décennale 2015-2024

Ici la suspension déploiera ses effets, théoriquement, jusqu'à la fin de la période décennale 2015-2024. Du fait que l'aliénation ou la dévolution est intervenue au cours de la période décennale 2015-2024 (soit après le 31 décembre 2008), la valeur fiscale actuelle au 31 décembre 2018 (qui bénéficie de la suspension) est prorogée sans majoration.

Toutefois, si la suspension prend fin parce que les conditions pour en bénéficier (cf. art. 52, al. 4, LIPP) ne sont plus réalisées, la valeur d'aliénation ou la valeur de succession mise jusque-là en suspens deviendra d'office, conformément à la systématique de la LIPP, la nouvelle valeur fiscale en principe jusqu'au 31 décembre 2022, date d'expiration de la validité de la LEFI (nouveau droit). Du fait que l'aliénation ou la dévolution est intervenue au cours de la période décennale 2015-2024 (soit après le 31 décembre 2008), cette valeur d'aliénation ou cette valeur de succession n'est pas majorée.

Le tableau ci-dessous illustre ce qui précède s'agissant de la lettre d de l'article 4.

Aliénation ou dévolution entre 2005 et 2008		Prorogation selon la LEFI de 2019 à 2022
réévaluation		majoration de 20%
réévaluation suspendue	la suspension a pris fin au plus tard à l'expiration de la période décennale 2005-2014	majoration de 20%
Aliénation ou dévolution entre 2009 et 2014		Prorogation selon la LEFI de 2019 à 2022
réévaluation		pas de majoration de 20%
réévaluation suspendue	la suspension a pris fin au plus tard à l'expiration de la période décennale 2005-2014	pas de majoration de 20%
Aliénation ou dévolution entre 2015 et 2018		Prorogation selon la LEFI de 2019 à 2022
réévaluation		pas de majoration de 20%
réévaluation suspendue	la suspension prendra fin au plus tard à l'expiration de la période décennale 2015-2024	pas de majoration de 20%

Art. 5 Réclamation et recours

Alinéa 1

Cet article a pour but d'accorder au contribuable le droit de contester la majoration visée à l'article 2.

La majoration de 20% a pour but un passage progressif entre l'ancien et le nouveau système d'estimation et vise à atténuer les inégalités de traitement. Alors même que cette augmentation peut être considérée comme générale, il est possible que l'un ou l'autre immeuble n'y ait pas participé, en raison de circonstances spéciales dues à sa situation ou à d'autres facteurs exceptionnels. Il semble judicieux, pour tenir compte de ces cas-là, d'accorder au propriétaire concerné la possibilité de faire réduire ou supprimer, s'il y a lieu, la majoration normale. Pour réaliser cette possibilité, le projet prévoit les voies de la réclamation, puis du recours.

La demande ne peut être dirigée que contre la seule majoration et doit être fondée sur des faits précis qui ont empêché l'immeuble de suivre l'évolution générale des valeurs immobilières. Il ne s'agit donc pas d'une procédure de nouvelle estimation selon les alinéas 5 et 6 de l'article 52 LIPP (procédure qui reste possible lorsque les conditions de ces dispositions sont réalisées), mais d'une procédure spéciale qui ne dépassera pas les limites décrites ci-dessus.

Alinéa 2

Pour des raisons de sécurité juridique, ce droit est limité à la première taxation fondée sur la valeur fiscale reconduite.

Compte tenu du fait que 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 coopératives²⁸, ainsi que pour l'impôt immobilier complémentaire des personnes physiques et des personnes morales, d'une part, et que, d'autre part, la période fiscale n'est pas forcément identique pour toutes les personnes morales, la voie de la réclamation est ouverte, si la loi projetée entre en vigueur avec effet au 1^{er} janvier 2019 :

- pour les personnes physiques : contre la taxation afférente à la période fiscale 2019;
- pour les personnes morales : contre la première taxation fondée sur la valeur fiscale reconduite (que la personne morale boucle ses comptes en

²⁸ 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)).

cours d'année civile ou au 31 décembre). Au plus tard, comme à défaut d'impôt dû sur le capital, la réclamation devra être dirigée contre la taxation portant sur l'impôt immobilier complémentaire calculé au 31 décembre 2019.

Art. 6 *Clause abrogatoire*

En lien avec l'article 7, la loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 28 août 2014, est abrogée avec effet au 1^{er} janvier 2019.

Art. 7 *Entrée en vigueur*

Alinéa 1

La présente loi entre en vigueur le 1^{er} janvier 2019 à l'expiration du délai de validité de la LEFI (droit actuel) qui arrive à échéance le 31 décembre 2018.

Alinéa 2

La présente loi est privée d'effets lors de l'entrée en vigueur d'une loi visant à la ré-estimation des villas et des PPE conformément à la LHID. Autrement dit, il n'est pas nécessaire d'attendre l'expiration du délai de validité de la prorogation, qui est de 4 ans, pour que le nouveau système d'estimation et ses mesures compensatoires soient effectifs.

5. Impact financiers du projet

La majoration de 20% représente une augmentation des recettes fiscales annuelles de l'ordre de 28 millions de francs.

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

Annexes :

- 1) *Préavis financier*
- 2) *Planification des charges et revenus de fonctionnement découlant du projet*
- 3) *Tableau comparatif des modifications de la loi*
- 4) *Indices des prix de l'immobilier 2008-2017 pour les villas et les PPE situés en région lémanique établis par Wuest & Partner et publiés par la Banque nationale suisse*



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 : Projet de loi sur les estimations fiscales de certains immeubles (LEFI)
- ♦ Rubrique(s) budgétaire(s) concernée(s) : CR 0224 / nature 40
- ♦ Numéro(s) et libellé(s) de programme(s) concernés : I01 Impôts, taxes et droits.
- ♦ 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 mio de F)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	dès 2026
Ch. personnel	-	-	-	-	-	-	-	-
Biens et services et autres ch.	-	-	-	-	-	-	-	-
Ch. financières	-	-	-	-	-	-	-	-
Subventions	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres charges	-	-	-	-	-	-	-	-
Total charges	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus	-	-	-	-	-	-	-	-
Total revenus	28.0	28.0	28.0	28.0	28.0	28.0	28.0	28.0
Résultat net	28.0	28.0	28.0	28.0	28.0	28.0	28.0	28.0

- ♦ Inscription budgétaire et financement (modifier et cocher ce qui convient) :
 oui non Les incidences financières de ce projet de loi sont inscrites au budget de fonctionnement dès 2019, conformément aux données du tableau financier.

BVK.

- oui non Les incidences financières de ce projet de loi sont inscrites au plan financier quadriennal 2019-2022.
- oui non Autre(s) remarque(s) : _____
- _____
- _____

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 :

13 septembre 2018


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 :

13 septembre 2018



N.B. : Le présent préavis financier est basé sur le PL, son exposé des motifs, le tableau financier et ses annexes transmis le 12 septembre 2018.

PLANIFICATION DES CHARGES ET REVENUS DE FONCTIONNEMENT DÉCOULANT DU PROJET
Projet de loi sur les estimations fiscales de certains immeubles (LEFI)

Projet présenté par Département des finances et des ressources humaines

(montants annuels, en mios de F)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	dès 2026
TOTAL charges de fonctionnement	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Charges de personnel [30]	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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Charges financières	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
Amortissements [33 + 366 - 466]	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
Autres charges [30-36]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL revenus de fonctionnement	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00
Revenus [40 à 46]	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00
RESULTAT NET	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00
FUNCTIONNEMENT								

Remarques :

La majoration de 20% représente une augmentation des recettes fiscales annuelles de l'ordre de 28 millions de francs.

Date et signature du responsable financier :

13 septembre 2018

PROJET DE LOI SUR LES ESTIMATIONS FISCALES DE CERTAINS IMMEUBLES (LEFT) (D 3 10)

TABLEAU COMPARATIF

Loi actuelle	Projet de loi
<p>Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève décrète ce qui suit :</p>	<p>Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève, Vu la loi sur l'imposition des personnes physiques, du 27 septembre 2009 (ci-après : la loi sur l'imposition des personnes physiques), décrète ce qui suit :</p>
<p>Chapitre I Prorogation des estimations</p> <p>Art. 1 Principe</p> <p>La durée de validité des estimations de la valeur fiscale des immeubles visés à l'article 50, lettres b à e, de la loi sur l'imposition des personnes physiques, du 27 septembre 2009, est prorogée jusqu'au 31 décembre 2018; est reconduite jusqu'à cette date la valeur fiscale actuelle de ces immeubles au 31 décembre 2014, sans nouvelle estimation par la commission d'experts.</p>	<p>Chapitre I Prorogation des estimations</p> <p>Art. 1 Prorogation</p> <p>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 2022.</p>
<p>Art. 2 Valeur fiscale actuelle</p> <p>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 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.</p>	<p>Art. 2 Majoration</p> <p>La valeur fiscale actuelle de ces immeubles au 31 décembre 2018 est majorée de 20% et reconduite jusqu'au 31 décembre 2022, sans nouvelle estimation par la commission d'experts.</p>
<p>Art. 2 Valeur fiscale actuelle</p> <p>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 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.</p>	<p>Art. 3 Valeur fiscale actuelle</p> <p>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.</p>
<p>Art. 4 Exceptions</p> <p>La majoration ne s'applique pas aux valeurs fiscales actuelles suivantes :</p> <p>a) celles qui ont été estimées par expert à la valeur vénale après le 31 décembre 2008;</p> <p>b) celles qui ont été fixées selon le coût de la construction, pour les constructions</p>	<p>Art. 4 Exceptions</p> <p>La majoration ne s'applique pas aux valeurs fiscales actuelles suivantes :</p> <p>a) celles qui ont été estimées par expert à la valeur vénale après le 31 décembre 2008;</p> <p>b) celles qui ont été fixées selon le coût de la construction, pour les constructions</p>

Loi actuelle	Projet de loi
	<p>faites après le 31 décembre 2008;</p> <p>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;</p> <p>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.</p>
	<p>Art. 5 Réclamation et recours</p> <p>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.</p> <p>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).</p>
<p>Chapitre II Dispositions finales et transitoires</p>	<p>Chapitre II Dispositions finales et transitoires</p>
<p>Art. 3 Clause abrogatoire</p> <p>La loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 29 novembre 2012, est abrogée.</p>	<p>Art. 6 Clause abrogatoire</p> <p>La loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 28 août 2014, est abrogée.</p>
<p>Art. 4 Entrée en vigueur</p> <p>La présente loi entre en vigueur avec effet au 1^{er} janvier 2015.</p>	<p>Art. 7 Entrée en vigueur</p> <p>¹ La présente loi entre en vigueur le 1^{er} janvier 2019.</p> <p>² La présente loi devient caduque lors de l'entrée en vigueur d'une loi visant à une ré-estimation des villas et des immeubles en copropriété par étages conformément à la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes, du 14 décembre 1990.</p>

<p>Loi actuelle</p> <p><i>Loi relative à la préparation de l'estimation des immeubles, du 14 mars 2014 (D 3 11)</i></p> <p>Chapitre I Dispositions générales</p> <p>Art.1 But et champ d'application</p> <p>¹ La présente loi a pour but de préparer l'estimation des immeubles selon les principes prévus par la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes, du 14 décembre 1990.</p> <p>² A cette fin, le département des finances et des ressources humaines (ci-après : département) est autorisé à collecter auprès des propriétaires et usufruitiers d'immeubles les données nécessaires à leur estimation.</p> <p>³ La collecte de données visée à l'alinéa 2 concerne :</p> <p>a) les immeubles non locatifs – dits estimés – au sens de l'article 52, alinéa 2, de la loi sur l'imposition des personnes physiques, du 27 septembre 2009;</p> <p>b) les immeubles agricoles au sens de l'article 50, lettre c, de cette même loi.</p> <p>⁴ La présente loi ne déploie aucun effet sur les valeurs fiscales des immeubles visés à l'alinéa 3 du présent article, qui demeurent régies par les articles 50 et suivants de la loi sur l'imposition des personnes physiques, du 27 septembre 2009, ainsi que par la loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 29 novembre 2012.</p>	<p>Projet de loi</p> <p>Art.8 Modifications à une autre loi</p> <p>¹ La loi relative à la préparation de l'estimation des immeubles, du 14 mars 2014 (D 3 11), est modifiée comme suit :</p> <p>Art. 1, al. 4 (nouveau teneur)</p> <p>⁴ La présente loi ne déploie aucun effet sur les valeurs fiscales des immeubles visés à l'alinéa 3 du présent article, qui demeurent régies par les articles 50 et suivants de la loi sur l'imposition des personnes physiques, du 27 septembre 2009, ainsi que par la loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du ... (à compléter).</p>
---	---

Portail de données de la Banque nationale suisse – <https://data.snb.ch/fr>

Tableaux – Autres domaines de l'économie

Indices des prix de l'immobilier – Régions

[https://data.snb.ch/fr/topics/uvo#/cube/plimoireg?fromDate=2008&toDate=2017&dimSel=D0\(EW,EH\),D1\(RG0\)](https://data.snb.ch/fr/topics/uvo#/cube/plimoireg?fromDate=2008&toDate=2017&dimSel=D0(EW,EH),D1(RG0))

Remarque: Le présent fichier contient les indications relatives à des ruptures dans les séries, mais ne fournit aucune autre information ni aucun lien supplémentaire. Pour une meilleure compréhension des données, il convient de consulter au besoin le tableau correspondant.

En raison du droit d'auteur, le téléchargement de certaines séries chronologiques est restreint.

Unité	2000 = 100
Fréquence	Moyenne annuelle
Cube ID	plimoireg
Ruptures dans les séries	Jusqu'au 3e trimestre 2005, le calcul des indices s'est basé uniquement sur les offres parues dans la presse écrite. A compter du 4e trimestre 2005, l'enquête comprend également les quatre plateformes Internet suivantes: Homegate, Immoscout24, Immoclick et Immostreet.
Type de bien immobilier	Logements en propriété - Maisons individuelles
	Appartements en propriété par étage
Régions	Région lémanique
2008	EPB@SNB.plimoireg(EW,1EPB@SNB.plimoireg(EH,RG0) 174.2461747
2009	181.5391033 183.6976047
2010	198.1402068 205.0924996
2011	215.6702813 210.7616766
2012	225.3879173 222.8787187
2013	238.369321 224.031807
2014	235.0271505 213.5776587
2015	231.4280897 206.6820007
2016	224.1808372 202.4131499
2017	224.7406896 207.8706593