

Projet présenté par les députés :

M^{mes} et MM. Daniel Sormanni, Jean-Marie Voumard, Ana Roch, Florian Gander, André Python, Françoise Sapin, Christian Flury

Date de dépôt : 31 mai 2021

Projet de loi

modifiant la loi générale sur les contributions publiques (LCP) (D 3 05) (Pour une exonération de l'impôt immobilier complémentaire du logement social)

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

Art. 1 Modification

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

Art. 76, al. 1, let. a (nouvelle teneur)

- a) des immeubles propriété du canton, des communes et de leurs établissements ; toutefois, les communes et les fondations de droit public doivent l'impôt sur les immeubles locatifs ou loués qu'elles possèdent et qui ne sont pas majoritairement affectés au logement social ;

Art. 2 Entrée en vigueur

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la Feuille d'avis officielle.

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

De nombreuses communes détiennent, directement ou par l'intermédiaire de fondations, des biens immobiliers affectés au logement social.

La jurisprudence a reconnu, depuis plusieurs années, qu'un immeuble abritant des logements sociaux doit être considéré comme affecté à l'exécution d'une tâche publique (ATF 138 I 274 consid. 2.3.2. et ATA/495/2014 du 24.06.2014 consid. 4).

Dans un arrêt du 18 décembre 2018, la Chambre administrative de la Cour de justice a considéré que, malgré cette affectation, la loi actuelle ne permet pas d'exonérer de l'impôt immobilier complémentaire les immeubles affectés au logement social qui sont la propriété des communes. Elle a laissé ouverte la question de savoir si ce même principe s'applique aux fondations communales dont le patrimoine est affecté au logement social (ATA/1372/2018).

A l'opposé, les personnes morales de droit privé, et en particulier les fondations, peuvent bénéficier de l'exonération de l'impôt immobilier complémentaire pour les immeubles directement affectés à leur but de service public ou d'utilité publique, dont fait partie le logement social.

Il en est de même des fondations cantonales de droit public (Fondations HBM Camille Martin, Emma Kammacher, Jean Dutoit, Emile Dupont, ainsi que Fondation René et Kate Block et FPLC).

La législation actuelle crée dès lors une discrimination entre les propriétaires de logements sociaux, en soumettant à l'impôt certaines collectivités publiques, tout en exonérant les fondations privées et cantonales. Il convient de mettre fin à cette inégalité de traitement en étendant l'exonération également aux communes et à leurs établissements, en particulier les fondations immobilières communales.

L'impôt immobilier complémentaire, qui est prélevé sur la base de la valeur fiscale brute de l'immeuble, calculée par capitalisation de l'état locatif (art. 76 al. 2 LCP et 50 LIPP), ne tient compte ni de l'endettement ni du rendement effectif des immeubles. Il constitue des charges supplémentaires qui, dans le budget de fonctionnement des immeubles, diminuent les moyens pour l'entretien et la rénovation du parc immobilier.

Il est enfin pour le moins discutable que, en accomplissant une tâche publique, les communes soient tenues de payer un impôt à l'Etat. Pour toutes ces raisons, les immeubles affectés au logement social qu'elles possèdent doivent être exonérés de l'impôt immobilier complémentaire.

La notion de « logement social » ne doit pas être définie de manière trop restrictive. En particulier, les immeubles qui, par exemple, contiennent des arcades ou surfaces commerciales au rez-de-chaussée et des logements libres en attique ne doivent pas être exclus de l'exonération. C'est pourquoi nous proposons le critère de la majorité de l'affectation, qui doit se comprendre, soit en proportion du nombre de pièces, soit des surfaces louées.

Dans l'hypothèse où les fondations communales devaient être également considérées comme soumises à l'impôt immobilier complémentaire, il serait choquant que les subventions versées par les communes à celles-ci servent, directement ou indirectement, au paiement d'un impôt à l'Etat.

Enfin, la notion de « logement social » doit être plus large que celle qui ressort de la LGL et de la LUP et doit, par exemple, comprendre également les biens immobiliers sortis de la période de contrôle, mais qui restent effectivement affectés au logement social par l'utilisation de critères similaires (taux d'effort).

Pour toutes ces raisons, nous vous demandons de faire bon accueil au présent projet de loi.