



Date de dépôt : 2 avril 2024

Rapport

**de la commission fiscale chargée d'étudier le projet de loi du
Conseil d'Etat modifiant la loi sur la Fondation pour les terrains
industriels de Genève (LFTI) (PA 327.00)**

Rapport de Murat-Julian Alder (page 3)

Projet de loi (13148-A)

modifiant la loi sur la Fondation pour les terrains industriels de Genève (LFTI) (PA 327.00)

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

Art. 1 Modifications

La loi sur la Fondation pour les terrains industriels de Genève (LFTI), du 13 décembre 1984, est modifiée comme suit :

Art. 10A Exonération fiscale (nouveau)

¹ La fondation est exonérée de tout impôt cantonal et communal sur le bénéfice et le capital, ainsi que de l'impôt sur les gains immobiliers, des droits d'enregistrement, de la taxe sur la plus-value et de la taxe professionnelle communale.

² La fondation est exonérée de l'impôt immobilier complémentaire.

Art. 2 Entrée en vigueur

¹ Le Conseil d'Etat fixe la date d'entrée en vigueur de l'article 10A, alinéa 1, de la présente loi.

² L'article 10A, alinéa 2, de la présente loi, entre en vigueur avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2022.

Rapport de Murat-Julian Alder

La commission fiscale (ci-après : « la commission ») a consacré cinq séances au traitement du projet de loi PL 13148 modifiant la loi sur la Fondation pour les terrains industriels de Genève (LFTI) (PA 327.00) déposé par le Conseil d'Etat le 29 juin 2022 (ci-après : « le PL »), soit les mardis 16 mai, 6 et 13 juin 2023, 9 janvier et 27 février 2024, sous la présidence de M. le député Stefan Balaban (LJS).

M^{me} Nathalie Fontanet, conseillère d'Etat chargée du département des finances, des ressources humaines et des affaires extérieures (ci-après : « le DF »), M^{me} Joëlle Andenmatten et M. Christophe Bopp, secrétaires généraux adjoints du DF, de même que M. Stefano Gorgone, secrétaire scientifique de la commission, ont participé aux travaux.

Les procès-verbaux ont été pris par M^{mes} Lea Di Benedetto, Lara Tomacelli et Caroline Dang.

Que l'ensemble des personnes mentionnées ci-dessus soient remerciées de leur précieuse contribution aux travaux.

1. Avant-propos

Selon son exposé des motifs, le PL 13148¹ a pour but d'inscrire dans la loi sur la Fondation pour les terrains industriels de Genève (LFTI) (PA 327.00), du 13 décembre 1984, l'exonération fiscale de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (ci-après : « la FTI »). Il ne s'agit que d'entériner une situation juridique déjà existante, puisque la FTI ne paie pas d'impôt. En outre, le PL vise à assurer l'égalité de traitement et la cohérence du système juridique applicable à la FTI et à la Fondation Praille-Acacias-Vernets (ci-après : « la FPAV »), fondation ayant une activité analogue à celle de la FTI.

La commission a traité ce PL conjointement avec :

- le PL 12979² modifiant la loi générale sur les contributions publiques (LCP) (D 3 05) (Pour une exonération de l'impôt immobilier complémentaire du logement social), déposé par M^{mes} et MM. les députés Daniel Sormanni, Jean-Marie Voumard, Ana Roch, Florian Gander, André Python, Françoise Sapin et Christian Flury le 31 mai 2021 ;

¹ Disponible sous le lien suivant :
<https://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL13148.pdf>

² Disponible sous le lien suivant :
<https://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL12979.pdf>

- le PL 13246³ modifiant la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) (I 4 05) (Exonération fiscale des fondations immobilières de droit public), déposé par le Conseil d'Etat le 18 janvier 2023.

Le présent rapport ne portera que sur le PL 13148.

Le PL 12979 et le PL 13246 feront l'objet de rapports distincts.

2. Audition conjointe du DF, de l'OCLPF, du DEE et du service des affaires communales (16.05.2023)

La commission reçoit M. Christophe Bopp, secrétaire général adjoint au DF, M^{me} Marie-Hélène Koch, directrice de la direction administrative et juridique à l'office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF), M^{me} Olga Villarrubia, secrétaire générale adjointe au département de l'économie et de l'emploi (DEE), et M. Michel Bertschy, directeur du service des affaires communales.

Par souci de concision et afin d'éviter d'inutiles redites, le rapporteur se bornera à se référer au PL 13148 et à son exposé des motifs (cf. p. 1, note de bas de page 1), ainsi qu'à la présentation annexée.

3. Audition de l'ACG (06.06.2023)

La commission reçoit MM. Gilbert Vonlanthen, président de l'Association des communes genevoises (ACG), Alfonso Gomez, vice-président, et Alexandre Dunand, directeur financier.

A cette occasion, par la voix de son président, l'ACG s'est déclarée favorable au principe de l'exonération fiscale dans le respect de l'égalité de traitement pour toutes les entités concernées.

Le PL 13148 et le PL 13246 concernent respectivement la FTI et les fondations immobilières de droit public (FIDP).

L'ACG propose d'inscrire le principe d'égalité de traitement dans la loi générale sur les contributions publiques (LCP) (D 3 05) comme le fait le PL 12979.

L'ACG estime par ailleurs qu'il serait judicieux de préciser le texte de l'art. 30A al. 4 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT) (L 1 30), actuellement libellé comme suit : « *Le Grand Conseil peut en outre déclarer d'utilité publique, au sens de l'article 3 de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, du 10 juin 1933,*

³ Disponible sous le lien suivant :
<https://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL13246.pdf>

l'acquisition de tout ou partie des biens-fonds compris dans une zone de développement affectée à l'équipement public ».

4. Audition de la FVGLS (13.06.2023)

La commission reçoit M. Philippe Fasel, directeur de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS), M^{me} Isabelle Bovay, directrice adjointe, et M^e Antoine Berthoud, conseiller fiscal.

Cette audition a principalement porté sur le PL 12979 et dans une moindre mesure sur le PL 13246. En revanche, le PL 13148 n'a pas été abordé à cette occasion.

5. Audition conjointe du DF, du DIN et de l'ACG (09.01.2024)

La commission reçoit :

- M^{me} Nathalie Fontanet, conseillère d'Etat chargée du DF, M^{me} Joëlle Andenmatten et M. Christophe Bopp, secrétaires généraux adjoints du DF, de même que M. Mario Ciadamidaro, directeur à l'administration fiscale cantonale (AFC) ;
- M^{me} Carole-Anne Kast, conseillère d'Etat chargée du département des institutions et du numérique (DIN) ;
- M^{me} Karine Bruchez, présidente de l'ACG, M. Alfonso Gomez, vice-président, et M. Alexandre Dunand, directeur financier.

Cette audition a principalement porté sur le PL 12979 et dans une moindre mesure sur le PL 13246. Le PL 13148 n'a été abordé que de façon marginale.

Sur question d'un député (PLR), M. Bopp a précisé que la FTI ne rentrait pas spécifiquement dans le champ du logement social du PL 12979.

M. Dunand a en outre plaidé pour une approche globale visant l'exonération de l'ensemble des fondations de droit public, y compris la FTI.

6. Discussion et votes (27.02.2024)

Dans la mesure où le PL 13148 n'a guère suscité de débat, le rapporteur de majorité se bornera à rappeler que :

- ce PL a été déposé par le Conseil d'Etat le 29 juin 2022 ;
- qu'il ne porte que sur la FTI ;
- qu'il n'a d'autre objectif que d'entériner une situation juridique déjà existante, puisque la FTI ne paie actuellement pas d'impôt ;

- que la consécration dans la LFTI de cette exonération fiscale n’aura de toute façon aucun impact financier pour les communes.

Mise aux voix par le président, l’entrée en matière sur le PL 13148 est acceptée par :

Oui : 10 (2 Ve, 1 LC, 4 PLR, 2 UDC, 1 LJS)

Non : –

Abstentions : 5 (3 S, 2 MCG)

Le président procède à la lecture article par article du PL.

Le titre et le préambule sont adoptés sans opposition.

L’article 1 (souligné) est adopté sans opposition.

L’art. 10A (nouveau) est adopté sans opposition.

L’article 2 (souligné) est adopté sans opposition.

Mis aux voix dans son ensemble, le PL 13148 est adopté par :

Oui : 10 (2 Ve, 1 LC, 4 PLR, 2 UDC, 1 LJS)

Non : –

Abstentions : 5 (3 S, 2 MCG)

Catégorie de débat préavisée : III (extraits)

A l’issue des débats, M^{me} Fontanet a relevé que l’art. 10A du PL faisait mention de la taxe professionnelle communale, qui a été supprimée dans l’intervalle. Un amendement technique serait donc nécessaire pour retirer la mention de cette taxe de cette disposition.

En tant que de besoin, le rapporteur de la commission propose l’amendement technique suivant à l’art. 10A al. 1 du PL :

« La fondation est exonérée de tout impôt cantonal et communal sur le bénéficiaire et le capital, ainsi que de l’impôt sur les gains immobiliers, des droits d’enregistrement, et de la taxe sur la plus-value et de la taxe professionnelle communale ».

Au vu de ce qui précède, au nom de la commission, le rapporteur invite respectueusement le Grand Conseil à voter le PL 13148-A.

Que le Grand Conseil en soit d’avance remercié.

PL 12979 – 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*)

PL 13148 – Projet de loi modifiant la loi sur la Fondation pour les terrains industriels de Genève (LFTI) (PA 327.00)

PL 13246 – Projet de loi modifiant la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) (I 4 05) (*Exonération fiscale des fondations immobilières de droit public*)

Commission fiscale du Grand Conseil
Séance du 16 mai 2023

En présence de :

Madame Marie-Hélène KOCH, Directrice (DT)
Madame Olga VILLARRUBIA, Secrétaire générale adjointe (DEE)
Monsieur Michel BERTSCHY, Directeur (DCS)
Monsieur Christophe BOPP, Secrétaire général adjoint (DF)



2023.05.15

Page 1

C'est quoi l'impôt immobilier complémentaire ?

L'article 76 de la loi générale sur les contributions publiques, du 9 novembre 1887 (LCP – D 3 05) prévoit qu'un impôt immobilier complémentaire (IIC) est perçu sur la valeur brute des immeubles situés dans le canton.

Dans les grandes lignes, le taux de l'IIC est de :

- 1‰.

Ce taux est porté à :

- 1,5‰ pour les personnes morales sans but lucratif;
- 2‰ pour les personnes morales avec but lucratif.

Quels sont les cas d'exonération ? (1/2)

L'article 76, alinéa 1, LCP a la teneur suivante :

¹ Il est perçu un impôt annuel de 1% sur la valeur de tous les immeubles situés dans le canton, à l'exception :

- 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;
- b) des immeubles des personnes morales exonérées selon l'article 9, alinéa 1, lettres f et g, de la loi sur l'imposition des personnes morales, du 23 septembre 1994, qui sont directement affectés à leur but de service public, d'utilité publique ou cultuel.

3

Quels sont les cas d'exonération ? (2/2)

Art. 76, al.1, lettre a, LCP	immeubles non locatifs ou non loués	Immeubles locatifs ou loués
A) immeubles propriété du canton et de ses établissements (hors fondations de droit public)	exonérés	exonérés
B) immeubles propriété des communes (hors fondations de droit public)	exonérés	imposables
C) immeubles propriété des fondations de droit public (du canton ou d'intérêt public communal)	exonérés	imposables

Art. 76, al. 1, lettre b, LCP	immeubles affectés au but de service public, d'utilité publique ou cultuel	immeubles non affectés au but de service public, d'utilité publique ou cultuel
D) immeubles des personnes morales exonérées selon la LIPM pour but de service public, d'utilité publique ou cultuel	exonérés	imposables

4

Quelle est la différence entre une fondation de droit public et une fondation de droit privé ?**La fondation de droit public, voir tableau supra, lettre C)**

- Elle peut être cantonale ou d'intérêt public communal. Qu'elle soit cantonale ou d'intérêt public communal, elle est constituée par une loi cantonale;
- Pour l'IIC l'exonération des « fondations de droit public » est régie spécifiquement par l'article 76, alinéa 1, lettre a, LCP.

La fondation de droit privé, voir tableau supra, lettre D)

- Elle est constituée par acte authentique (chez le notaire) ou par disposition pour cause de mort (testament) (art. 81, al. 1, CC);
- Pour l'IIC, l'exonération des « fondations de droit privé » est englobée dans l'exonération des « personnes morales » prévue par l'article 76 LCP, alinéa 1, lettre b, LCP.

5

Quel était le traitement pour l'IIC des immeubles de certaines fondations de droit public jusqu'au 1er janvier 2022 ?

Le traitement fiscal était conforme à la page 4, sous réserve des cas particuliers suivants.

La Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) était exonérée en vertu de l'article 10, alinéa 3, de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL - I 4 05).

En ce qui concerne les fondations immobilières de droit public (FIDP), visées par le PL 13246, l'administration fiscale cantonale (afc) avait décidé, après une analyse des modifications législatives successives de l'article 76 LCP, d'appliquer depuis 2014, de manière plus large, l'article précité, et ainsi de les exonérer pour leurs immeubles affectés au logement social.

De même, l'afc avait décidé d'exonérer la fondation de droit public pour les terrains industriels de Genève (FTI), visée par le PL 13148, qui gère quasi-totalité des périmètres industriels du canton.

6

C'est quoi un immeuble affecté au logement social ?

Il n'y a pas de définition claire et univoque qui dit ce qu'est un immeuble affecté au logement social.

Parfois cette notion est englobée dans la réalisation des tâches d'intérêts publics pour les fondations de droit public, voir supra la lettre **C**).

Parfois cette notion est englobée dans les buts de service public ou d'utilité publique pour les personnes morales qui poursuivent de tels buts, voir supra la lettre **D**).

7

Que s'est-il passé en 2018 ?

Dans un arrêt du 18 décembre 2018 (ATA/1372/2018), la Cour de justice a retenu que les FIDP doivent acquitter l'IIC sur les immeubles affectés au logement social, car considérés comme des immeubles locatifs ou loués.

L'afc a adressé un courrier aux fondations concernées en leur accordant un délai pour s'adapter en indiquant que l'exonération de l'IIC serait révoquée à compter du 1er janvier 2022.

8

Quel est le traitement pour l'IIC des immeubles des fondations de droit public à partir du 1^{er} janvier 2022 ?

Les règles d'imposition/exonération présentées dans les tableaux supra page 4 sont pleinement applicables.

Il n'y a plus d'exonération des FIDP, visées par le PL 13246, pour leurs immeubles affectés au logement social ou de la FTI, visée par le PL 13148 pour ses immeubles.

Demeure réservé l'exonération de la FPL en vertu de l'article 10, alinéa 3, de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL – I 4 05).

Lorsqu'ils sont imposables, les immeubles des FIDP, visées par le PL 13246, et les immeubles de la FTI, visée par le PL 13148, le sont au taux de 1,5‰ car il n'y a pas de but lucratif.

9

Que propose le PL 12979 ? (1/2)

Le PL 12979 modifie l'article 76, alinéa 1, lettre a, LCP de la façon suivante :

Il est perçu un impôt annuel de 1‰ sur la valeur de tous les immeubles situés dans le canton, à l'exception :

- 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;

10

Que propose le PL 12979 ? (2/2)

	immeubles non locatifs ou non loués	Immeubles locatifs ou loués non majoritairement affectés au logement social	Immeubles locatifs ou loués majoritairement affectés au logement social
A) immeubles propriété du canton et de ses établissements (hors fondations de droit public)	exonérés	exonérés	exonérés
B) immeubles propriété des communes (hors fondation de droit public)	exonérés	imposables	exonérés (nouveau)
C) immeubles propriétés des fondations de droit public (du canton ou d'intérêt public communal)	exonérés	imposables	exonérés (nouveau)

11

Quelle est la détermination du Conseil d'Etat sur le PL 12979 ?

Le Conseil d'Etat est d'avis que cette exonération est trop large puisqu'elle concerne potentiellement 45 communes et une pléthore de fondations de droit public cantonales ou d'intérêt public communal, ce qui démultiplie le nombre d'immeubles concernés. Pour chacun de ces immeubles, il conviendrait de vérifier qu'il est bien affecté au logement social ce qui pose un problème de sécurité juridique car la notion d'immeuble affecté au logement social n'est pas définie de manière claire et univoque dans le système légal actuel.

En outre, l'exonération des communes ou des fondations de droit public d'intérêt public communal priverait le canton de ressources importantes pour la politique du logement social sans que cela corresponde pour les bénéficiaires de l'exonération à un besoin.

12

Que propose le Conseil d'Etat à la place ? (1/2)

Le Conseil d'Etat prévoit d'accorder une exonération fiscale de façon plus ciblée afin de revenir à la situation juridique existante jusqu'à l'arrêt de la Cour de justice du 18 décembre 2018 mentionné supra.

Le PL 13148 prévoit une exonération pour :

- Les immeubles de la FTI

Le PL 13246 prévoit une exonération pour les immeubles des FIDP suivantes :

- Fondation HBM Camille Martin;
- Fondation HBM Emma Kammacher;
- Fondation HBM Jean Dutoit;
- Fondation HBM Emile Dupont;
- Fondation René et Kate Block.

13

Que propose le Conseil d'Etat à la place ? (2/2)

	immeubles non locatifs ou non loués	Immeubles locatifs ou loués
A) immeubles propriété du canton et de ses établissements (hors fondations de droit public)	exonérés	exonérés
B) immeubles propriété des communes (hors fondations de droit public)	exonérés	imposables
C) immeubles propriété des fondations de droit public (du canton ou d'intérêt public communal), sous réserve du point C1)	exonérés	imposables
C1) immeubles propriété de la FTI et des FIDP	exonérés	exonérés (nouveau)

14

Le DF va-t-il présenter des amendements techniques ?

Oui, le DF proposera des amendements purement techniques au PL 12979 et 13148 en temps voulu compte tenu des choix de la commission fiscale.

Pour le PL 12979

Article 76, alinéa 1, lettre a, LCP

Il est perçu un impôt annuel de 1% sur la valeur de tous les immeubles situés dans le canton, à l'exception :

- 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 ou partie d'immeubles locatifs ou loués et qui ne sont pas affectés au logement social;

Pour le PL 13148

1 La fondation est exonérée de l'impôt immobilier complémentaire.

2 La fondation est exonérée de tout impôt cantonal et communal sur le bénéfice et le capital, de l'impôt sur les gains immobiliers, des droits d'enregistrement, des droits de succession, de la taxe professionnelle communale et de la taxe sur la plus-value résultant d'une mesure d'aménagement du territoire.

15

Merci de votre attention