

Loi sur les estimations fiscales de certains immeubles (LEFI) (13030-TF)

D 3 10

du 4 novembre 2022

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 :

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, d et e, de la loi sur l'imposition des personnes
physiques est prorogée pour une durée indéterminée.

Art. 2 Majoration et indexation

Majoration

¹ La valeur fiscale actuelle de ces immeubles au 31 décembre de l'année qui
précède l'entrée en vigueur de la présente loi est majorée de 12% et
reconduite pour la 1^{re} période fiscale qui suit l'entrée en vigueur de la
présente loi.

Indexation

~~² A compter de la 2^e période fiscale qui suit l'entrée en vigueur de la présente
loi, la valeur fiscale visée à l'alinéa 1 est indexée, chaque année, à l'indice
genevois des prix à la consommation. L'indexation annuelle ne peut toutefois
pas excéder 1%.~~¹

¹ L'art. 2, al. 2 est annulé par arrêt du Tribunal fédéral (9C_606/2024) du 28 février 2025.

Art. 3 Valeur fiscale actuelle

La valeur fiscale actuelle au sens de l'article 2, alinéa 1, est celle qui est déterminante au 31 décembre de l'année qui précède l'entrée en vigueur de la présente loi. 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, du 14 janvier 1993 et du 22 novembre 2018.

Art. 4 Exceptions

La majoration de l'article 2, alinéa 1, 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 de la 11^e année qui précède l'entrée en vigueur de la présente loi;
- b) celles qui ont été fixées selon le coût de la construction, pour les constructions faites après le 31 décembre de la 11^e année qui précède l'entrée en vigueur de la présente loi;
- c) celles qui ont été fixées en application de l'article 52, alinéa 3, dans son ancienne teneur du 27 septembre 2009, de la loi sur l'imposition des personnes physiques, à la suite d'une aliénation ou d'une dévolution intervenues après le 31 décembre de la 11^e année qui précède l'entrée en vigueur de la présente loi;
- d) celles dont l'adaptation au sens de la lettre c ci-dessus a été suspendue en application de l'article 52, alinéa 4, dans son ancienne teneur du 27 septembre 2009, de la loi sur l'imposition des personnes physiques.

Art. 5 Réclamation et recours

Majoration

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, alinéa 1, 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 avec la majoration visée à l'article 2, alinéa 1, mais au plus tard contre la taxation portant sur l'impôt immobilier complémentaire calculé au 31 décembre de la 1^{re} période fiscale qui suit l'entrée en vigueur de la présente loi (art. 76, al. 7, de la loi générale sur les contributions publiques, du 9 novembre 1887).

Indexation

³ Lorsque la valeur de l'immeuble n'a pas augmenté de manière correspondante, le contribuable peut demander la réduction ou la suppression de l'indexation visée à l'article 2, alinéa 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.

⁴ Cette procédure doit être dirigée contre la 1^{re} taxation fondée sur la valeur fiscale indexée, mais au plus tard contre la taxation portant sur l'impôt immobilier complémentaire calculé au 31 décembre de l'année de l'indexation (art. 76, al. 7, de la loi générale sur les contributions publiques, du 9 novembre 1887).

Chapitre II Dispositions finales et transitoires

Art. 6 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. 7 Entrée en vigueur

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

Art. 8 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. 5 (nouveau, les al. 5 à 7 anciens devenant les al. 6 à 8)

⁵ Il est également réduit à 0,2% pour les immeubles détenus par les personnes physiques et affectés à leur résidence principale.

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

- g) 2% lorsqu'il l'a été pendant 25 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. 52 IV. Procédure d'estimation (nouvelle teneur)

a) Immeubles locatifs

¹ L'évaluation des immeubles locatifs visés à l'article 50, lettre a, est faite par le contribuable lui-même, dans sa déclaration pour l'impôt.

b) Immeubles servant à l'exploitation agricole et sylvicole

² Lorsque la valeur d'un immeuble servant à l'exploitation agricole et sylvicole visé à l'article 50, lettre c, n'est pas disponible, l'administration fiscale cantonale reprend la valeur fiscale entrée en force de la dernière période fiscale précédant l'entrée en vigueur de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du 4 novembre 2022.

³ Lorsqu'un immeuble visé à l'alinéa 2 change de propriétaire ou d'usufruitier après l'entrée en vigueur de la loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 4 novembre 2022, l'alinéa 2 ne s'applique pas et cet immeuble est taxé conformément à l'article 50, lettre c.

c) Immeubles estimés

⁴ L'évaluation des autres immeubles est faite individuellement, périodiquement, de manière non échelonnée à l'échelle du canton par des commissions d'experts diplômés en matière d'évaluation immobilière, externes à l'administration. Les membres de ces commissions sont désignés par le Conseil d'Etat sur proposition pour moitié du département chargé de l'administration fiscale cantonale et pour moitié des groupements de propriétaires.

⁵ A défaut d'évaluation selon l'alinéa 4, l'évaluation des autres immeubles correspond à leur prix d'acquisition par le contribuable. ~~Cette évaluation est indexée, chaque année, à l'indice genevois des prix à la consommation. L'indexation annuelle ne peut toutefois pas excéder 1%.²~~

⁶ Lorsqu'un immeuble est aliéné 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 correspond à la valeur fiscale jusqu'à la prochaine évaluation en vertu de l'alinéa 4. ~~Cette~~

² L'art. 52, al. 5, 2^e et 3^e phrases est annulé par arrêt du Tribunal fédéral (9C_606/2024) du 28 février 2025.

~~valeur fiscale est indexée annuellement à l'indice genevois des prix à la consommation. L'indexation annuelle ne peut toutefois pas excéder 1%.³~~

⁷ L'adaptation de la valeur d'estimation en vertu de l'alinéa 6 est suspendue jusqu'à la prochaine évaluation en vertu de l'alinéa 4 :

- a) 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;
- b) 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.
- c) en cas de donation, pour le logement principal du donateur, s'il est attribué en propriété ou en usufruit à un donataire qui faisait ménage commun avec lui, tant que ce donataire continue à occuper personnellement le logement comme résidence principale.

⁸ 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.

d) Nouvelles constructions

⁹ Pendant la période, les nouvelles constructions peuvent être évaluées par des experts, tant à la demande du propriétaire qu'à celle du département.

¹⁰ Pour les immeubles à l'étranger, la valeur en monnaie étrangère est convertie en francs suisses au 31 décembre de la période fiscale.

Art. 52A Evaluation (nouveau)

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.

³ L'art. 52, al. 6, 2^e et 3^e phrases est annulé par arrêt du Tribunal fédéral (9C_606/2024) du 28 février 2025.

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 fr.		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 fr.		1,1475‰			tendant vers 1,1475‰

Art. 72, al. 18 (nouveau)***Modification du 4 novembre 2022 – Indexation des barèmes de l'impôt sur la fortune***

¹⁸ 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.