



Date de dépôt : 31 octobre 2025

Rapport

**de la commission fiscale chargée d'étudier le projet de loi de
Ronald Zacharias, Pascal Spuhler, Cyril Aellen, Thierry Cerutti,
Francisco Valentin modifiant la loi générale sur les contributions
publiques (LCP) (D 3 05) (*Plus de justice fiscale*)**

Rapport de Michael Andersen (page 3)

Projet de loi (12352-A)

modifiant la loi générale sur les contributions publiques (LCP) (D 3 05)
(Plus de justice fiscale)

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

Art. 1 Modifications

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

Art. 76, al. 8 (nouveau)

⁸ Pour les immeubles situés dans le canton appartenant à des contribuables
domiciliés ou établis dans un autre canton, cet impôt n'est perçu que dans la
mesure où il n'en résulte pas une double imposition contraire au droit fédéral.

Art. 77 (abrogé)

Art. 2 Entrée en vigueur

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

Rapport de Michael Andersen

La commission fiscale a étudié le PL 12352 dans ses séances du 28 août 2018, 7 mai et 4 juin 2019, 24 juin et 30 septembre 2025 sous les présidences de M. Christo Ivanov, M. Jean Rossiaud et M. Sylvain Thévoz.

Après la présentation du projet de loi par un signataire, M. Cyril Aellen, la commission a auditionné M. Merachew, économètre à l'AFC.

Ont également participé aux travaux de la commission : M. Christophe Bopp, secrétaire général adjoint, M. Lionel Rudaz, secrétaire adjoint, M^{me} Tina Rodriguez, secrétaire scientifique, et M. Stefano Gorgone, secrétaire scientifique.

Les procès-verbaux ont été tenus par M. Gérard Riedi, M^{me} Méline Carpin et M. Arnaud Rosset.

Nous remercions ces personnes pour leur contribution au bon déroulement des travaux de la commission.

Audition d'un signataire du PL (28.08.2018)

M. Cyril Aellen, député PLR et signataire du projet de loi

M. Aellen relève que le projet de loi 12352 vise à corriger une anomalie créée, sauf erreur, par une jurisprudence du Tribunal fédéral, dans une situation d'immeubles possédés par des personnes morales, respectivement par des personnes physiques. A l'époque, quand vous déteniez un immeuble sous forme de personne morale, vous pouviez déduire des éléments faisant que l'imposition finale était plus petite que celle pour une personne physique pour laquelle la même déduction n'était pas possible. Le Tribunal fédéral a considéré qu'il y avait une inégalité de traitement et qu'il fallait traiter de la même façon les personnes physiques et les personnes morales. Par conséquent, il subsiste une anomalie dans la législation cantonale, puisque la détention d'un immeuble en personne morale est ainsi, en gros, taxé du double par rapport à la détention du même immeuble par une personne physique alors qu'il n'y a plus de différence au niveau de la possibilité de déduction. Le projet de loi vise donc à corriger cette anomalie et à éviter la majoration subie par les personnes morales et qui était liée à la différence qui existait par rapport aux personnes physiques.

Questions

M. Bopp relève que l'impôt immobilier complémentaire prévoit des taux d'imposition différenciés en fonction de celui qui détient l'immeuble. Il

aimerait savoir si c'est ce qui pose problème aux auteurs du projet de loi ou si c'est un problème de double imposition intercantonale qui est évoqué.

Il confirme que c'est la question liée au taux différencié entre les personnes morales et les personnes physiques. Le projet de loi prévoit ainsi de supprimer les alinéas 1 et 2 de l'article 77 (LCP). Quant à l'alinéa 3, il est reporté, sans modification, à l'article 76, alinéa 8, dans le projet de loi. Ce qui disparaît, c'est effectivement le taux différencié de l'impôt immobilier complémentaire qui est prévu à l'article 77, alinéas 1 et 2.

Un député (Ve) demande quelle est la teneur de l'article 77, alinéas 1 et 2 (LCP).

Il est répondu que ces dispositions prévoient que, quand un immeuble est détenu par une personne morale ou par une personne physique, on n'applique pas le même taux. Cette majoration était justifiée par le fait que les déductions n'étaient pas identiques pour les personnes morales et les personnes physiques, mais la déduction possible pour les personnes morales a été abrogée. Cela justifie donc d'avoir aujourd'hui un taux unifié. En revanche, si on laisse ces taux différenciés, il y a une inégalité de traitement qui était justifiée par le passé sous l'angle des déductions possibles, mais qui n'est plus justifiée aujourd'hui.

Un député (S) demande quel sera le taux appliqué si ces taux différenciés sont supprimés.

Il est indiqué que le taux d'imposition sera le même pour les personnes morales que celui appliqué aujourd'hui pour les personnes physiques. Il faut comprendre que les personnes morales et les personnes physiques n'étaient pas imposées de la même façon et il y avait donc un taux différencié précisément pour qu'il y ait une égalité de traitement. En revanche, il n'y a plus d'égalité de traitement aujourd'hui, parce qu'on applique les mêmes règles pour les personnes physiques et les personnes morales, sous réserve des taux qui ne sont pas les mêmes.

Audition du département (07.05.2019) (Annexe (impact financier))

M. Berhe Merachew, économètre (AFC-DF)

L'objectif de cette audition visait à évaluer l'impact financier du PL 12352 modifiant la LCP au niveau de l'impôt immobilier complémentaire des personnes morales. Les taux actuels d'imposition sur la valeur fiscale des immeubles des personnes morales sont de 1 ‰, de 1,5 ‰ et de 2 ‰. Le projet de loi fixe le taux à 1 ‰ et abroge les autres taux. Le nouvel impôt selon le projet de loi est simplement un calcul de l'impôt immobilier complémentaire en appliquant 1 ‰ à tous les biens immobiliers et à toute la valeur fiscale des

immeubles. L'impact correspond ainsi à la différence entre l'impôt actuel et le nouvel impôt calculé avec un taux de 1 ‰.

L'annexe remise aux commissaires est un tableau par tranches de baisse d'impôts. La première tranche ne subit aucun changement, puisque l'impôt immobilier complémentairement est déjà à 1 ‰. Cela étant, 382 sociétés sont concernées pour une valeur fiscale d'environ 4 milliards de francs. L'impôt immobilier complémentaire actuel correspondant est d'environ 4 millions de francs. Le taux prévu par le projet de loi étant également de 1 ‰, cela donne le même montant d'impôt qu'actuellement.

La deuxième ligne du tableau correspond à la tranche avec une baisse d'impôt de 1 à 10 000 francs. 2061 sociétés sont concernées pour une valeur fiscale de 9,2 milliards de francs à un taux moyen de 1,72 ‰. Il est précisé que c'est un taux moyen, parce que ces sociétés ont des biens imposés à 1 ‰, à 1,5 ‰ et à 2 ‰. Cela donne un impôt actuel de 15,8 millions de francs. Avec le projet de loi fixant un taux de 1 ‰, cela donne un impôt de 9,2 millions de francs. La baisse moyenne est de 3229 francs et l'impact total sur cette tranche est de -6,6 millions de francs. Enfin, le pourcentage de baisse sur cette tranche est de -41,9%.

Les commissaires peuvent trouver ces informations pour chaque tranche de baisse jusqu'à plus de 500 000 francs de baisse dans le tableau. 14 sociétés sont concernées par cette tranche de plus de 500 000 francs de baisse pour 15,7 milliards de francs de valeur fiscale (après exonération) et pour un taux moyen de 1,78 ‰ et un impôt actuel de 27,9 millions de francs. L'impôt selon le projet de loi serait de 15,7 millions de francs, soit une baisse moyenne de 876 000 francs pour chaque entreprise de la tranche et une baisse totale de 12,2 millions de francs.

En totalité, avec ce projet de loi, il y aurait une baisse d'environ 42% pour un montant total de -55,1 millions de francs, si on se base sur les données 2014.

Si on fait une projection sur les années déjà comptabilisées (l'impôt immobilier complémentaire augmente de manière relativement importante entre 2014 et 2018), en appliquant le même taux de baisse, cela donne 65 millions de francs de baisse pour 2018. Cela signifie que, sur le total d'impôt immobilier complémentaire qui est de 130 millions de francs pour 2014, il y aurait une baisse de 55 millions de francs.

Suite des travaux (Séances 04.06.2019 – 24.06.2025 – 30.09.2025)

Le président aimerait savoir si le PL 12352 est toujours d'actualité.

Un député (PLR) rappelle que l'impôt immobilier complémentaire est perçu à hauteur de 1 ‰ pour un contribuable personne physique quand il est propriétaire d'un bien immobilier et de 2 ‰ dans le cas d'un contribuable personne morale. L'important, dans ce projet de loi, n'est pas l'article 76, alinéa 8, mais l'abrogation de l'article 77 qui élimine les 2 ‰ pour les personnes morales, qui seraient dès lors imposées à 1 ‰ comme les personnes physiques.

Un député (S) ajoute que l'administration avait estimé que ce projet de loi avait un impact de 55 millions de francs de recettes fiscales en moins, ce qui n'est pas mince comme perte.

Ce PL avait été gelé en attendant le résultat du recours contre la LEFI.

Un député (MCG) précise qu'il n'a pas vu la genèse de ce projet de loi. Le premier signataire ne fait plus partie du Grand Conseil. Ce projet de loi reste d'actualité, puisqu'il traite d'un sujet qui va contre les principes généraux, c'est-à-dire la double imposition dans certains cas où il y a une différence entre personnes morales detentrices d'un immeuble ou personne physique qui habiterait dans un autre canton. Cela reste une double imposition contre le principe général fiscal et reste d'actualité, même si cela touche d'autres personnes. Ils peuvent donc continuer à le traiter. Il pense que le groupe PLR sera plus à même d'amener des éléments plus précis, puisqu'ils ont un ex-signataire.

Un député (UDC) indique qu'il y a certes un principe général de double imposition, mais il y a aussi un principe général d'égalité de traitement. Il ne comprend pas le principe de ce projet de loi. Il peut rejoindre le fait de dire que Genève connaît une fiscalité excessive, voire confiscatoire, mais il ne voit pas la cohérence à offrir un cadeau à ceux qui ne sont pas domiciliés dans le canton de Genève sur les immeubles qu'ils détiennent dans le canton de Genève alors que celui qui est domicilié à Genève et qui y détient un immeuble continuera à payer en plein cet impôt immobilier complémentaire. Il y a également passablement de réformes dans le domaine avec la LEFI. Ce projet de loi ne va pas dans le bon sens.

Un député (Ve) indique rejoindre l'avis du groupe UDC sur ce point et le propos d'un député PLR sur l'encombrement de leur ordre du jour par des objets bornés, irrecevables et assez insignifiants. Ils ont eu une session très chargée et il le regrette. En termes de responsabilité face aux citoyennes et citoyens, ce n'est pas comme cela qu'il conçoit la politique. Les Verts vont évidemment refuser ce projet et son cousin, mais il est regrettable qu'il n'ait pas été retiré par un groupe qui prétend agir dans l'intérêt des citoyennes et citoyens.

Vote**1^{er} débat**

Oui : 2 (2 MCG)

Non : 13 (3 S, 2 Ve, 1 LJS, 1 LC, 4 PLR, 2 UDC)

Abstentions : —

L'entrée en matière est refusée.

Estimation de l'impact du projet de loi 12352

Impôt immobilier complémentaire (IIC) des personnes morales - année fiscale 2014

Tableau par tranche de baisse d'IIC

Tranche de baisse d'IIC en franc	Valeur fiscale après exonérations en franc	Nombre de sociétés	Taux * actuel en %	IIC ** actuel en franc	Taux PL en %	IIC PL en franc	Impact moyen		Impact total PL en %
							en franc	en franc	
Sans changement	4'040'557'391	382	1.00 %	4'040'557	1.00 %	4'040'557	0	0	0.0%
1 à 10'000	9'224'665'566	2'061	1.72 %	15'879'511	1.00 %	9'224'666	-3'229	-6'654'845	-41.9%
10'001 à 50'000	18'396'423'819	644	1.70 %	31'315'416	1.00 %	18'396'424	-20'061	-12'918'992	-41.3%
50'001 à 100'000	8'609'160'332	99	1.83 %	15'722'760	1.00 %	8'609'160	-7'1855	-7'113'599	-45.2%
100'001 à 500'000	19'564'583'240	82	1.83 %	35'753'948	1.00 %	19'564'583	-197'431	-16'189'364	-45.3%
Plus de 500'000	15'726'447'776	14	1.78 %	27'992'779	1.00 %	15'726'448	-876'167	-12'266'331	-43.8%
Total	75'561'938'124	3'282	1.73 %	130'704'970	1.00 %	75'561'938	-16'802	-55'143'132	-42.2%

* Le taux actuel correspond au taux moyen de la tranche. Il diffère des taux légaux car on est en présence de biens immobiliers imposables à 1 %, 1.5 % ou 2 % à l'exception de la tranche sans changement où tous les biens sont imposables à 1%.
** L'IIC actuel obtenu en appliquant le taux actuel à la valeur fiscale présente des différences par rapport aux chiffres de tableau en raison des arrondis des taux affichés.

L'impact du projet de loi sur l'année 2014 est estimé à -55,1 millions de francs. Cette baisse représente -42,2% de l'IIC 2014.

Projection 2015 à 2018 sur la base de 2014		
Année fiscale	Impact PL	
	en franc	en %
2014	-55'143'132	-42.2%
2015	-56'148'316	-42.2%
2016	-56'681'420	-42.2%
2017	-60'861'440	-42.2%
2018	-65'225'316	-42.2%

La projection de l'impact sur les années 2015 à 2018 est fondée sur l'hypothèse selon laquelle la baisse relative de -42,2% est la même pour toute la période. Connaissant la projection de l'IIC actuel pour ces années, on obtient l'impact par année en appliquant à l'IIC une baisse de -42,2%.

La règle de calcul de l'IIC selon le projet de loi est la suivante:
Les taux d'imposition de 1,5% et 2% ont été abaissés à 1%.