

Date de dépôt: 5 mars 2002

Messagerie

- a) **IN 115-C Rapport de la Commission fiscale chargée d'étudier l'initiative populaire 115 « Casatex »**
- b) **PL 8708 Projet de loi de M<sup>mes</sup> et MM. Mark Muller, Stéphanie Ruegsegger, Jean Rémy Roulet, Claude Marcet, Michèle Künzler, Pierre Froidevaux, David Hiler, Claude Blanc et Janine Hagmann modifiant la loi sur les droits d'enregistrement (D 3 30) (Contre-projet à l'IN 115)**

- |   |                          |
|---|--------------------------|
| 1. Arrêté du Conseil d'Etat constatant l'aboutissement de l'initiative, publié dans la Feuille d'avis officielle le   | <b>22 septembre 2000</b> |
| 2. Débat de préconsultation sur la base du rapport du Conseil d'Etat au sujet de la validité et de la prise en considération de l'initiative, <b>au plus tard le</b>  | <b>22 décembre 2000</b>  |
| 3. Décision du Grand Conseil au sujet de la validité de l'initiative sur la base du rapport de la commission législative, <b>au plus tard le</b>  | <b>22 juin 2001</b>      |
| 4. Sur la base du rapport de la commission désignée à cette fin, décision du Grand Conseil sur la prise en considération de l'initiative et sur l'opposition éventuelle d'un contreprojet, <b>au plus tard le</b> | <b>22 mars 2002</b>      |
| 5. En cas d'opposition d'un contreprojet, adoption par le Grand Conseil du contreprojet, <b>au plus tard le</b>   | <b>22 mars 2003</b>      |

## RAPPORT DE LA MAJORITÉ

### Rapporteur: M<sup>me</sup> Janine Hagmann

Mesdames et  
Messieurs les députés,

En date du 17 mai 2001, la recevabilité formelle de l'initiative 115 « Casatax » (IN 115) a été constatée par le Grand Conseil. Celui-ci l'a alors renvoyée à la commission fiscale afin qu'elle soit examinée du point de vue de sa prise en considération et de l'opposition éventuelle d'un contre-projet.

L'IN 115 a été traitée par la commission fiscale lors des séances des 9 octobre, 13 et 27 novembre et 4 décembre 2001, puis des 8, 15, 22 et 29 janvier et 5 et 19 février 2002, sous les présidences successives de MM. Pierre Froidevaux et David Hiler.

M<sup>me</sup> Eliane Monnin et M. Jean-Luc Constant ont rédigé les procès-verbaux.

Le département des finances a été représenté lors des séances par M<sup>mes</sup> Micheline Calmy-Rey, conseillère d'Etat, Claire Vogt Moor et M. Stéphane Tanner.

Le rapporteur tient à remercier très sincèrement les personnes susmentionnées pour leur précieux concours.

Le présent rapport s'articule en six parties :

1. Présentation de Casatax par les initiants
2. Auditions
3. Discussion
4. Votes sur l'initiative et sur le principe de l'élaboration d'un contre-projet
5. Elaboration d'un contre-projet et commentaire

### **1. Présentation de Casatax par les initiants (la Chambre genevoise immobilière (CGI), représentée par MM. Robert-Pascal Fontanet, président, et Mark Muller, secrétaire général)**

La CGI a lancé deux initiatives dont le but est de développer l'accès à la propriété à Genève. Sa réflexion fait suite à l'échec devant le peuple, au début de 1999, de l'initiative populaire fédérale « Propriété du logement pour

tous ». Cette initiative de l'Association suisse des propriétaires fonciers proposait un certain nombre de mesures pour favoriser l'accession à la propriété, d'une part, et, d'autre part, pour améliorer le statut fiscal des propriétaires en place. C'est probablement ce deuxième volet qui a fait échouer ladite initiative. Sous couvert de favoriser l'accession à la propriété, elle favorisait surtout ceux qui l'étaient déjà. L'initiative a été acceptée à Genève par une minorité assez forte, vu le nombre de locataires du canton, puisque 37 % des votants se sont déclarés favorables.

La CGI a donc considéré qu'il fallait poursuivre la réflexion sur le plan cantonal.

Le premier objectif des initiants est de rendre la législation genevoise, de manière générale, plus ouverte à la propriété de son logement. Cela peut être une propriété individuelle (villa) ou collective, sous forme de coopérative d'habitations ou de propriété par étages.

Le deuxième objectif est de permettre à tous les Genevois qui souhaitent devenir propriétaire de réaliser leur rêve. D'après les sondages organisés périodiquement à Genève, une grande partie de la population souhaiterait devenir propriétaire.

Le troisième objectif est d'augmenter le nombre de propriétaires, objectif distinct du précédent. A part Bâle-Ville, Genève est le canton suisse qui a le plus faible taux de propriétaires. Selon les derniers chiffres officiels de 1990, le taux de propriétaires se situe à Genève à 13,8 %, pour une moyenne suisse de 31 %.

La réflexion qui est à la base de l'action de la CGI en faveur de l'accession à la propriété s'articule autour d'un certain nombre d'idéaux. Tout d'abord, la CGI considère que la propriété individuelle, qui est inscrite dans la Constitution fédérale et dans la Constitution cantonale, est une valeur forte.

Le deuxième élément est d'ordre patrimonial. En devenant propriétaire, on se constitue un patrimoine. C'est une forme d'épargne, que l'on peut transmettre à ses descendants.

Un troisième élément, plus terre à terre, est le phénomène de concurrence fiscale. On sait qu'aujourd'hui, bien souvent, les Genevois qui souhaitent devenir propriétaires ne trouvent pas d'objets à acheter, qu'il s'agisse d'une villa ou d'un appartement. Ils deviennent alors propriétaires en France voisine ou dans le canton de Vaud. C'est une manne fiscale qui échappe au canton. La CGI estime qu'en rendant plus facile l'accession à la propriété, on arrivera à garder davantage de « bons » contribuables dans ce canton.

Il n'y a pas de recette miracle pour développer la propriété individuelle à Genève. Certaines personnes ont des problèmes de fonds propres, d'autres des problèmes de financement de la propriété, voire d'autres types de problèmes. La CGI considère qu'il faut multiplier les mesures en faveur de l'accession à la propriété en réduisant les obstacles, partout où il est possible de le faire.

Celui qui veut devenir propriétaire fait acte de responsabilité et d'indépendance. Dès lors, il n'y a pas lieu de demander des aides à l'Etat pour lui permettre de réaliser son rêve. Ce doit être une démarche personnelle.

Il existe deux problèmes majeurs à Genève pour ceux qui veulent devenir propriétaires. Le premier est le coût élevé de l'accession à la propriété. Le second est celui du financement et notamment la question de la constitution de fonds propres. Pour remédier à cette situation, la CGI a formulé quatre propositions contenues dans deux initiatives.

L'IN 115 propose de diminuer le coût de l'achat de son logement par une baisse de la fiscalité liée à l'acquisition d'un bien. Elle réduit ainsi de moitié les droits d'enregistrement. Cela peut sembler peu de choses, mais 1,5 % de la valeur du bien, c'est beaucoup lorsque lesdits 1,5 % doivent être financés par les fonds propres de l'acquéreur. En effet, il n'est pas possible d'emprunter pour payer les droits d'enregistrement. On ne peut pas non plus utiliser les fonds du 2<sup>e</sup> pilier.

Pour abaisser le coût, il faut aussi élargir le marché. Plus il y aura d'objets en propriété sur le marché, plus les coûts baisseront. C'est ce que propose l'IN 116 par diverses propositions non formulées.

En ce qui concerne le deuxième angle d'attaque, celui du financement, la CGI propose (1<sup>er</sup> volet de l'IN 116) de faciliter la constitution de fonds propres par un système performant d'épargne logement. On retrouve également la problématique du financement dans « Casatax », puisque les droits d'enregistrement doivent être pris sur les fonds propres.

D'un point de vue technique, l'IN 115 propose l'introduction d'un nouvel article 8A dans la loi sur les droits d'enregistrement (LDE). Cette disposition prévoit la réduction de moitié des droits d'enregistrement en cas d'acquisition de son domicile. Trois sortes d'actes sont concernés, soit le contrat de vente (3 %), le contrat hypothécaire comportant des droits et des centimes additionnels (1,365 %) et le contrat d'entreprise (1 %).

Si, dans un délai de trois ans depuis la date de l'enregistrement, l'immeuble ainsi acquis n'est plus affecté au domicile du bénéficiaire de la

réduction, le solde, soit l'autre moitié non perçue, est immédiatement exigible. Fait exception le cas de décès du bénéficiaire. La CGI a souhaité ainsi éviter les abus de ceux qui auraient pu être tentés d'utiliser une facilité offerte à ceux qui acquièrent leur propre logement pour se lancer dans le commerce d'immeubles.

Le suivi de ce délai n'est certes pas aisé à résoudre mais c'est une problématique bien connue, notamment en matière de la Lex Friedrich ou d'utilisation des fonds du 2<sup>e</sup> pilier. S'il faut trouver une solution, ce pourrait être la mention au registre foncier.

Les initiants relèvent en guise de conclusion que la réduction des droits d'enregistrement est de nature à atténuer un inconvénient de la propriété de son logement, soit le manque de mobilité qu'elle induit et qui est principalement lié au coût du « ticket d'entrée » qu'il faut acquitter pour acheter son logement.

En ce qui concerne la baisse des recettes fiscales que l'IN 115 provoquerait, d'autres éléments ont été mis en évidence dans le cadre du débat sur l'initiative « Propriété du logement pour tous ». Selon un rapport rendu par le professeur Studer de l'Université de Saint-Gall (voir annexe au rapport), deux points apparaissent très clairement. En premier lieu, l'augmentation du nombre de propriétaires est un facteur d'augmentation de l'activité économique par le biais des dépenses de construction et d'entretien, avec les retombées fiscales que cela implique. Le rapport fait également état de l'effet de la promotion de l'accès à la propriété sur le chômage. Le deuxième point est l'augmentation du nombre de transactions. Si, pour déménager, quelqu'un doit vendre son logement et en acheter un autre, c'est à chaque fois des recettes fiscales pour les cantons, soit un impôt sur le bénéfice immobilier lors de la vente et des droits d'enregistrement lors de l'achat. Ce sont des effets induits positifs sur les recettes fiscales aussi bien pour la Confédération que les cantons et les communes.

## 2. Auditions

*Audition du Département des finances, représenté par M<sup>me</sup> Catherine Neuenschwander, directrice du Service de l'enregistrement, des successions et de l'impôt foncier*

Après avoir présenté le système actuel de la perception des droits d'enregistrement en cas d'accession à la propriété, le Département des finances a évoqué un certain nombre de problèmes d'application de l'IN 115.

L'initiative propose une réduction de moitié des droits d'enregistrement. S'il y a revente de l'immeuble ou désaffectation de celui-ci dans un certain délai, il appartiendra à l'administration fiscale de récupérer ce qui n'a pas été perçu au départ, donc l'autre moitié des droits. Cela ne pose pas de problèmes en cas de revente, s'il est prévu qu'une mention est faite au registre foncier pour indiquer qu'il a été fait application de l'article 8A LDE. Le notaire qui instrumentera la revente du bien immobilier fera le nécessaire pour connaître le montant dû, le bloquer sur le prix de vente qui transite par son Etude et le payer.

Par contre, le problème est d'une plus grande acuité lorsqu'il y a désaffectation, soit si le propriétaire déménage sans vendre son bien. Cela implique que l'administration fiscale devra faire un suivi de tous les cas. Elle est favorable à la proposition d'un député de faire en sorte que la totalité des droits soit perçue par l'administration au moment de la transaction et qu'il appartienne au contribuable, à l'échéance des trois ans, de lui faire la demande de réduction de moitié des droits d'enregistrement.

Le Département des finances propose de moduler les taux de réduction des droits d'enregistrement en fonction du prix du bien immobilier. L'idée serait de prendre un taux réduit de moitié, soit 1,5 %, jusqu'à 400 000 F. Ensuite, de 401 000 F à 500 000 F, on taxerait au taux de 2 %. De 501 000 F à 600 000 F, le taux serait de 2,5 % et à partir de 601 000 F, c'est le taux plein de 3 % qui serait appliqué.

Par contre, le département est défavorable à la réduction du taux d'imposition des contrats d'entreprise, dans la mesure où il est de 1 %. La réflexion est la même pour les cédules hypothécaires où les droits perçus peuvent être de 1,365 % mais aussi de 0 %, voire une taxation partielle.

**B. *Audition de l'Association des communes genevoises (représentée par MM. Patrice Plojoux, président, Daniel Mouchet, vice-président, Clément Piazzalunga, président du Fonds d'équipement communal, et Michel Hug, secrétaire général)***

Le texte de l'intervention de l'Association des communes genevoises est joint en annexe.

En résumé, l'ACG craint que la réduction des droits d'enregistrement ne préterite le Fonds d'équipement communal.

### **3. Discussion**

La commission, au cours des 10 séances qu'elle a consacrées à l'examen de l'IN 115, a débattu de plusieurs problématiques soulevées par elle. Ces

débats ont eu lieu aussi bien en vue de certains votes qu'à l'occasion des auditions. Les principaux thèmes débattus et les positions exprimées sont décrits ci-dessous.

### **A. *Le contrôle du suivi de l'affectation du logement au domicile du propriétaire***

La commission fiscale a examiné la question de savoir comment s'y prendre pour contrôler la réalisation de la condition de l'affectation du logement au domicile de l'acquéreur pendant 3 ans (art. 8A, al. 3, LDE).

La commission, dans un premier temps, a considéré que cette question justifiait à elle seule le refus de l'initiative au profit d'un contre-projet. Cela permettrait d'ancrer dans la loi l'idée largement acceptée de l'annotation d'une mention au registre foncier indiquant que l'immeuble a été acquis au bénéfice d'une réduction des droits d'enregistrement. Cette mention permettrait au notaire instrumentant une éventuelle revente de l'objet pendant le délai de 3 ans de constater qu'un solde de droits d'enregistrement non perçu lors de la précédente vente doit être retenu sur le produit de la transaction.

Seul le groupe libéral a considéré qu'il était possible de contrôler cette affectation par d'autres moyens. Pour les libéraux, l'administration fiscale peut suivre le statut du propriétaire, dans la mesure où, lorsqu'il habite son propre logement, il paye un impôt sur la valeur locative, alors que, s'il n'y habite plus, il ne paye plus cet impôt.

Par ailleurs, les droits d'enregistrement sont garantis par une hypothèque légale.

### **B. *La responsabilité du notaire***

Liée à la question précédente, celle de savoir si le notaire qui instrumente l'acte qui bénéficie de la réduction des droits d'enregistrement reste débiteur virtuel du solde des droits pendant les 3 ans s'est posée.

Elle sera réglée par la négative dans le cadre du contre-projet. Dans le cas contraire, il a été constaté que le notaire demanderait à l'acquéreur le versement d'un montant correspondant sur un compte bloqué pendant 3 ans pour garantir le paiement du solde de droits en cas de désaffectation. Dans cette hypothèse, l'effet incitatif de l'initiative serait annihilé.

### **C. *Tout payer puis se faire rembourser***

Pour cette même raison, la proposition d'un député de faire en sorte que la totalité des droits soit perçue par l'administration au moment de la transaction et qu'il appartienne au contribuable, à l'échéance des trois ans, de

lui faire la demande de remboursement de la moitié des droits d'enregistrement a été rejetée.

Le groupe socialiste a maintenu cette proposition jusqu'au bout des travaux de la commission. Il estime que c'est la meilleure façon de garantir le paiement de la totalité des droits en cas de désaffectation prématurée. Le groupe socialiste a raison, mais il perd de vue que dans une telle hypothèse, c'est l'effet incitatif même de la réduction des droits pour celui qui souhaite devenir propriétaire qui disparaît.

#### ***D. Effet incitatif de l'IN 115 sur l'accession à la propriété***

La commission est majoritairement d'avis que l'IN 115 propose un moyen efficace de faciliter l'accession à la propriété de nombreux ménages. Il est vrai qu'une économie d'impôt correspondant à 1,5 à 2,2 % (en cas de constitution de cédules à hauteur de 80 % du prix) du prix de vente est modeste. C'est toutefois oublier que les droits d'enregistrement doivent être acquittés au moyen des fonds propres personnels de l'acquéreur. Or, si l'on rapporte la réduction d'impôt aux fonds propres, le rapport est de 15 à 25 %.

Le groupe socialiste craint que, par un effet de vases communicants, la réduction des droits d'enregistrement ne soit absorbée par une hausse des prix. La commission a considéré que le risque était faible, dans la mesure où cela ne correspond pas aux mécanismes du marché. C'est comme si l'on craignait que les salaires ne baissent parce que l'impôt sur le revenu a baissé.

#### ***E. Fonds d'équipement communal***

Suite à l'audition de l'ACG, la commission a soigneusement étudié l'impact d'une réduction des droits d'enregistrement sur les attributions au Fonds d'équipement communal (FEC). A l'issue de cet examen, elle a conclu, sans aucun doute, qu'il n'y en avait aucun.

Il ressort en effet d'un document remis par l'administration fiscale (voir annexe au rapport), que le montant prélevé sur les recettes des droits d'enregistrement de ventes immobilières et versé au FEC est d'un quart des recettes totales de ces recettes et qu'il est plafonné à CHF 18 millions (en 2001). Par ailleurs, les recettes totales de ces droits étaient de plus de 122 millions de francs en 2001. Or, l'impact prévu de la réduction des droits d'enregistrement proposé par Casatax se situe entre 11,5 millions de francs (rapport du Conseil d'Etat sur l'IN 115-A) et 20 millions de francs (dernière estimation de l'administration fiscale). L'on voit que dans cette dernière hypothèse, la moins favorable, la perception des droits d'enregistrement sur les ventes immobilières rapporterait encore plus de 100 millions de francs par

an, soit largement assez pour assumer le versement de sa part actuelle de 18 millions de francs au FEC.

Deux éléments doivent rassurer l'ACG pour le surplus. En premier lieu, il appartient au Grand Conseil de fixer, chaque année, au moment de l'adoption du budget de l'Etat, le niveau du plafond de l'attribution au FEC. Deuxièmement, la réduction des droits d'enregistrement aura pour effet d'augmenter le nombre de propriétaires et donc le nombre de transactions, soit également le volume de droits d'enregistrement payés.

#### ***F. L'effet de l'IN 115 sur les recettes fiscales***

L'estimation de l'impact de Casatax sur les recettes fiscales a fluctué entre 11,5 millions de francs (rapport du Conseil d'Etat sur l'IN 115-A) et 20 millions de francs (dernière estimation de l'administration fiscale). Les tableaux remis à ce sujet par l'administration sont joints au rapport.

**La commission, avec le département, a estimé que cet effort pouvait être consenti si on le ciblait principalement sur l'acquisition de logements accessibles à une majorité de la population. C'est dans ce sens que la commission a ensuite travaillé dans le cadre de l'élaboration du contre-projet.**

Il faut toutefois relever que les effets positifs induits du développement de la propriété de son logement sur les recettes fiscales de l'Etat n'ont pas fait l'objet d'une évaluation au niveau genevois. Cet effet global positif ressort toutefois très clairement de l'étude du professeur Studer dont le résumé est joint en annexe.

#### ***La contre-proposition du Département des finances***

La contre-proposition du département, énoncée lors de son audition, a été clairement jugée insuffisante par la commission, dans la mesure notamment où elle est trop éloignée de l'IN 115.

#### ***G. Le principe d'un contre-projet***

Afin de régler les questions liées au contrôle de l'affectation du logement au domicile de l'acquéreur pendant 3 ans, la commission a rapidement accepté le principe d'un contre-projet.

Au groupe libéral, qui proposait d'inscrire dans le contre-projet le principe selon lequel l'application du nouvel article 8A se ferait sans préjudice pour le FEC, il a été répondu que c'était inutile vu l'absence d'impact de la réduction des droits sur l'attribution à ce dernier.

La commission a estimé par ailleurs qu'il convenait de limiter la réduction des droits d'enregistrement.

La commission a décidé de s'atteler à l'élaboration d'un contre-projet à l'occasion de l'examen de l'initiative, ainsi que la loi le permet. La majorité de la commission présente donc un projet de loi valant contre-projet à l'IN 115 en même temps que son rapport sur la prise en considération de celle-ci.

#### **4. Votes sur l'initiative et sur le principe de l'élaboration d'un contre-projet**

*Vote sur l'IN 115-B « Casatax » :*

Pour : —

Contre : 10 (1 AdG ; 2 S ; 2 Ve ; 2 R ; 2 PDC ; 1 UDC)

Abstentions : 3 (3 L)

Vote sur l'opposition d'un contre-projet à l'IN 115 élaboré dans le cadre des travaux de la commission sur la prise en considération de l'initiative :

Pour : 10 (3 L ; 2 Ve ; 2 R ; 2 PDC ; 1 UDC)

Contre : —

Abstentions : 3 (2 S ; 1 AdG)

#### **5. Elaboration d'un contre-projet et commentaire**

Le groupe libéral a rapidement présenté un avant-projet de contre-projet. Le département, quelque temps après, en a fait de même, sans pour autant y avoir été invité. Par la suite, les Verts ont également présenté leurs propositions.

Ces trois projets sont joints au présent rapport.

Les particularités de ces trois projets seront commentées si nécessaire lors du commentaire alinéa par alinéa du contre-projet finalement adopté et qui fait l'objet du projet de loi ci-joint.

Au préalable, il convient de mentionner que le groupe radical a demandé l'adoption d'un texte qui puisse recueillir l'aval des initiants. Dans cette optique, les deux principes généraux suivants ont été adoptés :

- En cas de fixation d'un rabais d'impôt global applicable à toutes les transactions, son impact doit correspondre au moins à l'impact de l'IN 115 sur les droits de vente en cas d'acquisition d'un logement au prix d'un million, soit une réduction des droits d'enregistrement de 15 000 F.
- Le texte du contre-projet doit rester simple, de manière à rejoindre les préoccupations des initiants.

Les alinéas du nouvel article 8A adoptés par la commission en guise de contre-projet à l'IN 115 sont présentés et commentés ci-après.

### ***Note marginale de l'article 8A (nouveau)***

#### *« Acquisition de son logement »*

En lieu et place du titre de l'article 8A de l'IN 115 (« Propriété de son logement »), la commission a préféré, sur proposition des Verts, les termes « Acquisition de son logement », plus proches de la thématique réglée par la disposition légale.

### ***Alinéa 1***

*« En cas d'acquisition de la propriété d'un immeuble destiné à servir de domicile à l'acquéreur, les droits d'enregistrement sur l'acte de vente ainsi que les éventuels centimes additionnels sont réduits de 15 000 F pour les opérations n'excédant pas 2 millions de francs. Ces montants sont indexés annuellement à l'indice genevois de la construction. »*

Cette disposition indique quels sont les actes soumis à l'enregistrement qui bénéficient de la réduction des droits.

En premier lieu, le but poursuivi étant l'accession à la propriété de son logement, il faut que l'objet de la transaction soit acquis en vue de servir de domicile à l'acquéreur. Dès lors, les personnes morales ne peuvent invoquer l'article 8A LDE.

De plus, la transaction doit porter sur un immeuble au sens juridique du terme. L'acquisition de parts de sociétés immobilières n'est pas visée.

Les actes visés sont les contrats de vente immobilière. A l'issue de nombreuses tergiversations et à la suite d'un malentendu, les droits d'enregistrement sur les contrats d'entreprise n'ont pas été inclus dans la liste des actes visés. Dans un premier temps, le département des finances a invoqué la difficulté à appliquer la condition de l'affectation de l'objet au domicile de l'acquéreur lorsque la transaction portait sur un terrain nu lié à un contrat d'entreprise. Pour régler ce problème, le département a toutefois proposé une disposition qui a été reprise à l'alinéa 3 de l'article 8A.

Le département a ensuite expliqué que, dans la mesure où les droits d'enregistrement sur les contrats d'entreprise sont de 1 %, l'effet incitatif de leur réduction serait faible. Il a ensuite prétendu, à tort, que la réduction de ces droits creusait l'inégalité de traitement entre celui qui achète un logement construit, sur le prix duquel il paye des droits de 3 %, et celui qui achète un

terrain nu assorti d'un contrat d'entreprise, qui ne paye des droits de 3 % que sur le prix du terrain et de 1 % sur le contrat d'entreprise. En réalité, la réduction des droits d'enregistrement ne creuse en rien une différence pré-existante. Elle est même de nature à la combler.

A la fin de l'examen du contre-projet, le département a déclaré pouvoir se rallier à son contenu pour autant que les contrats d'entreprise ne soient pas mis au bénéfice de la réduction des droits. Pensant que cette concession, cumulée avec celle consistant à limiter l'application de l'article 8A LDE aux transactions ne dépassant pas 2 millions de francs, allait permettre aux socialistes de soutenir le contre-projet, la majorité de la commission a accepté de « sortir » les contrats d'entreprise du champs d'application de l'article 8A. Or, au grand étonnement de la majorité de la commission, les socialistes, malgré cette concession, ont refusé le texte définitif du contre-projet.

Pourtant, plusieurs éléments militent en faveur de la mise des contrats d'entreprise au bénéfice de la réduction des droits d'enregistrement. Tout d'abord, la perception des droits d'enregistrement sur les contrats d'entreprise est malaisée et source de nombreux conflits. Dans la mesure où ils ne doivent pas faire l'objet d'un acte notarié, ils ne sont pas toujours présentés à l'enregistrement. Lorsque le fisc apprend l'existence d'un tel contrat, il notifie un bordereau de droits d'enregistrement à un propriétaire surpris, qui aura tendance à contester.

Par ailleurs, les droits sur les contrats d'entreprise rapportent environ 900 000 F par an, soit très peu.

Il convient de préciser ici que les droits d'enregistrement de 3 % portant sur le contrat de vente d'un terrain, acquis en vue d'y construire son domicile, sont mis au bénéfice du régime favorable institué par l'article 8A LDE.

Après avoir examiné l'impact financier de diverses variantes, la commission a opté pour un « rabais d'impôt » de 15 000 F sur les droits de vente de toute transaction inférieure à 2 millions de francs.

Dans un premier temps, la commission se dirigeait vers une solution consistant à réduire les droits de moitié, mais au maximum de 10 000 F. L'idée a ensuite été émise, d'abord par le groupe PDC, puis formellement par le groupe des Verts, d'abandonner le principe de réduction de moitié et d'appliquer un rabais fixe sur les droits d'enregistrement à toutes les transactions. L'intérêt de cette proposition est de faire en sorte que les transactions inférieures à un certain montant sont totalement exemptes de droits d'enregistrement. Par ailleurs, pour les transactions très élevées, le

rabais d'impôt serait minime par rapport au montant total des droits d'enregistrement.

Cette variante, qui a été retenue à hauteur de 15 000 F pour respecter le principe de neutralité du contre-projet par rapport à Casatax pour les transactions d'une valeur de 1 million de francs, permet ainsi de favoriser les couches de la population à même d'acquérir un logement relativement modeste. Ainsi, pour une acquisition d'un logement d'une valeur allant jusqu'à 500 000 F, la transaction sera exempte de droits d'enregistrement sur l'acte de vente.

Par rapport aux fonds propres qu'un tel acquéreur devra investir, l'économie sera de 15 % !

Il va de soi (mais ça va mieux en le disant) que si le prix de vente est inférieur à 500 000 F, l'acquéreur ne pourra pas prétendre au versement d'une somme d'argent par l'Etat au motif qu'il n'aurait de toutes façons pas payé 15 000 F de droits d'enregistrement. Dans ces cas, l'acquéreur sera simplement exempt de droits d'enregistrement sur l'acte de vente.

Le contre-projet limite le champs d'application de l'article 8A aux transactions ne dépassant pas 2 millions de francs. Ce plafond, bien que problématique, a été accepté par la commission à la demande du département, qui déclarait pouvoir se rallier au contre-projet à cette condition. Il convient d'espérer que cette limite ne favorisera pas la pratique des dessous-de-table.

Il faut préciser ici qu'en cas d'acquisition d'un objet à un prix supérieur à 2 millions de francs, les droits d'enregistrement sur le contrat de vente seront dus au taux ordinaire de 3 % sur la totalité du prix.

Les montants de 15 000 F et de 2 millions inscrits dans le texte du contre-projet seront indexés annuellement à l'indice genevois des prix de la construction. La référence à cet indice se justifie par le fait que les prix de l'immobilier et de la construction fluctuent généralement de façon semblable. De plus, l'appel à un indice genevois permet de faire évoluer ces sommes en fonction d'un indice local.

### *Alinéa 2*

*« Les droits d'enregistrement sur les actes hypothécaires, y compris les centimes additionnels, sont réduits de moitié pour les opérations n'excédant pas 2 millions de francs au sens de l'alinéa 1. »*

Cette disposition, qui n'appelle pas de longs commentaires, a été adoptée par la commission au motif que les droits sur les cédules hypothécaires ne sont pas négligeables, puisqu'ils peuvent atteindre 1,365 % du prix. Il convient dès lors de ne pas les oublier au moment de réduire la charge d'impôt de celui qui veut devenir propriétaire.

Le principe de la réduction de moitié des droits est reprise de l'IN 115, dont il constitue le dernier vestige...

### **Alinéa 3**

*« Le bénéficiaire de la réduction doit, dans tous les cas, 2 ans au maximum après l'enregistrement de l'acte d'acquisition, remettre à l'administration la preuve de l'affectation de l'immeuble à sa résidence principale. Il doit, en outre, dès ce moment, occuper complètement ce dernier, conformément à l'alinéa 1, durant une période continue de 3 ans. A défaut, le solde non perçu des droits est immédiatement exigible. Fait exception le cas du décès du bénéficiaire. »*

Cette disposition reprend l'idée contenue dans l'IN 115 d'exiger que l'acquéreur de son logement qui bénéficie de l'article 8A LDE y conserve son domicile pendant 3 ans au minimum (pour les motifs de cette contrainte, voir l'audition de la CGI).

Le département a proposé, avec raison, de déterminer précisément la date de départ du délai de 3 ans (« dies a quo » pour les juristes). Si la situation est claire lorsque l'acquéreur d'un appartement existant s'y installe tout de suite, tel n'est pas toujours le cas. Par exemple, en cas d'acquisition d'un terrain à construire assorti d'un contrat d'entreprise, l'acquéreur ne pourra pas y établir son domicile dès la date de l'enregistrement de l'acte. Le délai de 3 ans commencera à courir dès le moment où le propriétaire aura effectivement constitué son domicile à cet endroit. Toutefois, il ne pourra pas s'écouler plus de 2 ans après l'enregistrement de l'acte d'acquisition avant que l'acquéreur ait effectivement établi son domicile au lieu de l'immeuble acquis au bénéfice de la réduction des droits d'enregistrement.

Avant l'échéance de ce délai, le propriétaire devra démontrer à l'administration qu'il a rempli cette condition. A cet effet, il lui suffira de produire une attestation de l'Office cantonal de la population ou de toute autre pièce justificative officielle.

A compter de ce moment, le bénéficiaire de la réduction devra conserver son domicile dans le logement ainsi acquis pendant 3 ans. Il ne pourra pas en sous-louer une partie (cf. le terme « complètement »).

A défaut de respecter ces conditions, le propriétaire devra s'acquitter du solde non perçu des droits. Conformément à la volonté de la commission, exprimée à l'alinéa 5 de l'article 8A, le notaire ayant instrumenté la vente ne sera pas débiteur de ces droits en vertu de l'article 161 LDE.

#### **Alinéa 4**

*« En cas d'aliénation de l'immeuble, le débiteur des droits au sens de l'article 161, alinéa 1, est responsable du paiement de la reprise des droits. »*

L'article 161, alinéa 1, lettre a, LDE stipule que « les droits dus sur les actes et opérations soumis obligatoirement ou facultativement à l'enregistrement doivent être payés avant cette formalité par les notaires, pour les actes de leur ministère ».

Ainsi, l'alinéa 4 précise qu'en cas de non-respect de la condition de l'affectation au domicile de l'acquéreur pendant 3 ans en raison de l'aliénation de l'immeuble, c'est le notaire qui instrumente la revente (le « 2<sup>e</sup> notaire ») qui est chargé de percevoir le solde de droits d'enregistrement dû sur l'acte de vente originel et non le notaire qui avait instrumenté ce dernier (le « 1<sup>er</sup> notaire »).

C'est pour cette raison que les termes « reprise des droits » ont été utilisés, de manière à exprimer que le solde des droits n'est pas dû par le « 1<sup>er</sup> notaire ».

#### **Alinéa 5**

*« Le Conseil d'Etat fixe dans un règlement les modalités permettant la vérification de l'occupation de l'immeuble par son propriétaire et, le cas échéant, le recouvrement de la reprise des droits. »*

Afin de respecter la condition de simplicité de la formulation du contre-projet, la commission a renoncé à inscrire les modalités de contrôle de la condition de l'affectation du logement au domicile de l'acquéreur pendant 3 ans.

Il appartiendra au Conseil d'Etat d'adopter un règlement pour ce faire, en collaboration avec les initiants et en s'inspirant des termes de l'avant-projet de contre-projet présenté à la commission par le groupe libéral. La principale mesure visée est l'inscription d'une mention au registre foncier de l'application de l'article 8A LDE.

Cet alinéa 5 exprime également le fait qu'en cas de désaffectation du logement avant la fin de délai de 3 ans, l'administration fiscale devra rechercher l'acquéreur lui-même et non pas le notaire qui a instrumenté l'acte.

Vote de la commission sur le texte du contre-projet à l'IN 115 Casatax ainsi rédigé :

Pour : 9 (3 L; 1 Ve ; 2 R ; 2 PDC ; 1 UDC)

Contre : 3 (2 S ; 1 AdG)

Abstentions : —

Annexes :

- *Synthèse (en français) des résultats de l'étude du professeur Tobias Studer « Wohneigentumsförderung als Herausforderung und Chance » ;*
- *Prise de position de l'ACG ;*
- *Tableau du département des finances du 18 décembre 2001 « Accession à la propriété du logement – Situation des propriétaires – Mesures en faveur des locataires – Aperçu de la législation genevoise et fédérale » ;*
- *Note du Département des finances du 15 janvier 2002 « Recettes annuelles des ventes immobilières – Dotations au fonds d'équipement communal de 1997 à 2002 » ;*
- *Tableau du Département des finances du 15 janvier 2002 « Impact de l'IN 115-B estimé sur la base du registre 2000 des actes et opérations » ;*
- *Tableau du Département des finances du 22 janvier 2002 « Impact de l'IN 115-B estimé sur la base du registre 2000 des actes et opérations avec mise en évidence des cas de vente avec contrat d'entreprise » ;*
- *Tableau du Département des finances du 22 janvier 2002 « Impact de l'IN 115-B estimé sur la base du registre 2000 des actes et opérations – Droits totaux pour les ventes avec contrat d'entreprise / Comparaison avec ventes de logements existants » ;*
- *Tableaux du Département des finances du 29 janvier 2002 « Impact financier estimé de l'IN 115 » ;*
- *Tableau de M. Claude Marcet, député, « Exemple d'une acquisition immobilière financée à hauteur de 80 % par un prêt hypothécaire garanti par une cédula » ;*
- *Tableau de M. Claude Marcet, député, « Données de l'Etat » ;*
- *Avant-projet de contre-projet présenté par le groupe libéral ;*
- *Avant-projet de contre-projet présenté par le département des finances ;*
- *Avant-projet de contre-projet présenté par le groupe des Verts.*

## Secrétariat du Grand Conseil

## IN 115

### Lancement d'une initiative

La Chambre genevoise immobilière a lancé l'initiative populaire intitulée « Casatax », qui a abouti.

Le tableau ci-dessous indique les dates ultimes auxquelles cette initiative doit être traitée aux différents stades du processus d'examen des initiatives prévus par la loi.

- |   |                          |
|---|--------------------------|
| 1. Arrêté du Conseil d'Etat constatant l'aboutissement de l'initiative, publié dans la Feuille d'avis officielle le   | <b>22 septembre 2000</b> |
| 2. Débat de préconsultation sur la base du rapport du Conseil d'Etat au sujet de la validité et de la prise en considération de l'initiative, <b>au plus tard le</b>  | <b>22 décembre 2000</b>  |
| 3. Décision du Grand Conseil au sujet de la validité de l'initiative sur la base du rapport de la commission législative, <b>au plus tard le</b>  | <b>22 juin 2001</b>      |
| 4. Sur la base du rapport de la commission désignée à cette fin, décision du Grand Conseil sur la prise en considération de l'initiative et sur l'opposition éventuelle d'un contreprojet, <b>au plus tard le</b> | <b>22 mars 2002</b>      |
| 5. En cas d'opposition d'un contreprojet, adoption par le Grand Conseil du contreprojet, <b>au plus tard le</b>   | <b>22 mars 2003</b>      |

# Initiative populaire

## « Casatax »

Les citoyens soussignés, électeurs et électrices dans le canton de Genève, en application des articles 64 et 65A de la constitution de la République et canton de Genève, du 24 mai 1847, et des articles 86 à 93 de la loi sur l'exercice des droits politiques, du 15 octobre 1982, appuient la présente initiative formulée, qui demande au Grand Conseil que la loi sur les droits d'enregistrement, du 9 octobre 1969 (D 3 30), soit modifiée comme suit :

### Article unique

La loi sur les droits d'enregistrement, du 9 octobre 1969, est modifiée comme suit :

## **Titre II                    Assiette des droits**

### **Article 8A            Propriété de son logement (nouveau)**

<sup>1</sup> En cas d'acquisition de la propriété d'un immeuble destiné à servir de domicile à l'acquéreur, les droits d'enregistrement et les éventuels centimes additionnels sont réduits de moitié.

<sup>2</sup> Cette réduction s'applique aux contrats de vente, ainsi qu'aux actes hypothécaires et aux contrats d'entreprise ou tout autre contrat analogue au sens de l'article 83.

<sup>3</sup> Si, dans un délai de 3 ans dès la date de l'enregistrement, l'immeuble cesse de servir de domicile au bénéficiaire de la déduction ou est aliéné par celui-ci, le solde non perçu des droits est immédiatement exigible. Fait exception le cas du décès du bénéficiaire.

## ***EXPOSÉ DES MOTIFS***

### **Démocratisons la propriété de son logement !**

Parmi les rêves que nous nourrissons tous, devenir propriétaire de son logement figure en bonne place.

Or, après Bâle-Ville, Genève est le canton suisse qui compte le moins de propriétaires. Pour aider les locataires genevois à réaliser leur rêve la Chambre genevoise immobilière lance deux initiatives populaires.

La propriété est l'une des valeurs fondamentales de notre société. Alors que bien des repères ont tendance à disparaître, la propriété individuelle peut et doit rester une référence solide.

En devenant propriétaire, on constitue un patrimoine pour sa famille. De plus, le propriétaire prend un soin particulier de son environnement. Ces éléments sont conformes à la notion de développement durable, qui doit guider les options à prendre pour le futur. Le développement de la propriété individuelle contribue par ailleurs à la prospérité de la société.

### **Nos propositions**

Celui qui veut devenir propriétaire rencontre deux problèmes majeurs : le coût du logement qu'il souhaite acquérir et son financement. En particulier, il est difficile de réunir 20 % de fonds propres.

Pour réduire le coût de la propriété, nous proposons de réduire de moitié les droits d'enregistrement de 3 % de la valeur du logement à la charge de l'acquéreur. Il ne serait pas raisonnable de les supprimer, puisqu'un transfert de la propriété implique des frais administratifs pour l'Etat. En revanche, 3 %, c'est trop.

Cette proposition fait l'objet de notre première initiative, appelée « Casatax ». Si l'initiative est acceptée par le peuple, les droits d'enregistrement seront immédiatement réduits.

**Secrétariat du Grand Conseil****PL 8708**

*Projet présenté par majorité de la Commission fiscale  
M<sup>mes</sup> et MM. Mark Muller, Stéphanie Ruegsegger, Jean  
Rémy Roulet, Claude Marcet, Michèle Künzler, Pierre  
Froidevaux, David Hiler, Claude Blanc et Janine  
Hagmann*

*Date de dépôt: 5 mars 2002  
Messagerie*

**Projet de loi**  
**modifiant la loi sur les droits d'enregistrement (D 3 30)**  
*(Contre-projet à l'IN 115)*

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

**Article unique**

La loi sur les droits d'enregistrement, du 9 octobre 1969, est modifiée  
comme suit :

**Titre II**                      **Assiette des droits**

**Art. 8A**      **Acquisition de son logement (nouveau)**

<sup>1</sup> En cas d'acquisition de la propriété d'un immeuble destiné à servir de  
domicile à l'acquéreur, les droits d'enregistrement sur l'acte de vente ainsi  
que les éventuels centimes additionnels sont réduits de 15 000 F pour les  
opérations n'excédant pas 2 millions de francs. Ces montants sont indexés  
annuellement à l'indice genevois de la construction.

<sup>2</sup> Les droits d'enregistrement sur les actes hypothécaires, y compris les  
centimes additionnels, sont réduits de moitié pour les opérations n'excédant  
pas 2 millions de francs au sens de l'alinéa 1.

<sup>3</sup> Le bénéficiaire de la réduction doit, dans tous les cas, 2 ans au maximum après l'enregistrement de l'acte d'acquisition, remettre à l'administration la preuve de l'affectation de l'immeuble à sa résidence principale. Il doit, en outre, dès ce moment, occuper complètement ce dernier, conformément à l'alinéa 1, durant une période continue de 3 ans. A défaut, le solde non perçu des droits est immédiatement exigible. Fait exception le cas du décès du bénéficiaire.

<sup>4</sup> En cas d'aliénation de l'immeuble, le débiteur des droits au sens de l'article 161, alinéa 1, est responsable du paiement de la reprise des droits.

<sup>5</sup> Le Conseil d'Etat fixe dans un règlement les modalités permettant la vérification de l'occupation de l'immeuble par son propriétaire et, le cas échéant, le recouvrement de la reprise des droits.

## Etude du prof. Tobias STUDER « Wohneigentumsförderung als Herausforderung und Chance

### Synthèse (en français) des résultats pour le lecteur pressé

- 1 En comparaison européenne, la Suisse présente avec 33 % un ratio de logements en propriété extrêmement faible.
2. Les logements en propriété ne sont pas l'apanage des couches aisées de la population mais se répartissent sur l'ensemble des classes de revenus. C'est donc une préoccupation partagée par l'ensemble de la population.
3. Les plus bas ratios de logements en propriété se situent dans les classes moyennes de revenus situés entre 50'000 et 70'000 francs. C'est là que le besoin de rattrapage devrait être le plus grand et donc que l'efficacité d'une politique active d'accèsion à la propriété serait la plus forte.
4. Une demande intérieure certes existante mais latente prédomine dans le domaine de l'accèsion à la propriété, demande qui est jusqu'ici restée insatisfaite dans une large mesure.
5. Tout accroissement d'une unité de logement du ratio de logements en propriété déclenche une demande en prestations de construction de 400'000 francs au moins.
6. Si l'on part avec l'objectif d'accroître annuellement le ratio de logements suisses en propriété de cinq pour mille grâce, dans une première phase, à des mesures d'encouragement de l'accèsion à la propriété, de sorte que ce ratio atteigne en 18 ans le niveau de celui de l'Allemagne (42%), encore très bas actuellement par rapport au reste de l'Europe, c'est un volume de constructions de 86 milliards de francs réparti sur 18 ans qui sera déclenché.
7. Ce volume de construction correspond à un produit intérieur brut supplémentaire de près de 205 milliards de francs. La politique d'encouragement à l'accèsion à la propriété est donc un instrument idéal de stimulation de la demande intérieure faiblissante.
8. Un investissement de 400'000 francs pour un logement moyen supplémentaire en propriété déclenche, en tenant compte des étapes de production provisoires et des effets sur la consommation, une production intérieure brute (contribution au PIB) de 952'000 francs.
9. Ce montant complémentaire au produit intérieur brut aboutit au total à des répercussions budgétaires auprès des pouvoirs publics de près de 264'000 francs.
10. Le principal bénéficiaire économique de l'encouragement de l'accèsion à la propriété serait l'assurance chômage avec une réduction des dépenses de près de 120'000 francs par logement en propriété supplémentaire, ce qui correspond à une réduction de quatre chômeurs assistés pendant une année.
11. En second lieu, ce sont les institutions sociales, notamment l'AVS, qui profiteraient d'une stimulation active de l'accèsion à la propriété. Chaque logement en propriété supplémentaire déboucherait sur un *revenu* supplémentaire de 57'000 francs en faveur des institutions sociales.
12. Ensuite, ce sont la Confédération et les cantons qui en profiteraient dans la mesure où ils recueilleraient, pour chaque logement supplémentaire en propriété, des impôts directs et indirects pour 87'000 francs au total.

13. L'acquisition d'un logement en propriété a en outre des répercussions directes sous la forme d'impôts sur les mutations, d'impôts sur les gains immobiliers, de taxes et de contributions pour un montant de 22'000 francs.
14. L'accroissement visé du ratio de propriété requiert des mesures sur deux fronts. D'une part, l'acquisition d'un logement en propriété doit être sensiblement facilitée. D'autre part, l'érosion permanente de l'accession à la propriété doit être combattue par des mesures d'entretien de l'existant.
15. L'objectif ambitieux consistant à atteindre une croissance sensible du ratio de logements en propriété requiert de fortes incitations fiscales. Les avantages mentionnés aux points 9 à 13 ne peuvent pas être obtenus gratuitement. Les incitations doivent déboucher sur des principes de décision complètement modifiés dans les budgets potentiels des acheteurs et donc correspondre à une part appréciable des besoins de fonds propres lors de l'accession à la propriété.
16. Parmi les mesures qui favorisent l'accession à la propriété, l'épargne-logement joue un rôle clé puisque la constitution de fonds propres est une condition préalable à l'acquisition d'un logement en propriété. L'épargne-logement peut être conçue de sorte à exclure tout emploi abusif et de faire effectivement passer chaque franc d'épargne-logement dans l'acquisition d'un logement en propriété.
17. Un programme attrayant d'épargne-logement pourrait, par exemple, prévoir que l'épargnant puisse mettre de côté en franchise d'impôt la totalité de sa part en fonds propres qui atteindrait 20 % du coût de l'investissement. Pour un ménage modèle disposant d'un revenu brut de 100'000 francs et qui veut acquérir un objet suisse moyen d'une valeur de 605'000 francs, il en résulte des réductions fiscales de près de 32'000 francs en prenant en compte tous les avantages fiscaux.
18. Un modèle attrayant pour la mise en oeuvre des moyens de la prévoyance individuelle liée pourrait, par exemple, prévoir que l'épargnant puisse, pour l'achat d'un logement en propriété, utiliser son avoir n'importe quand en exemption de l'impôt spécifique. Pour le budget modèle, il en résulte alors des diminutions de rentrées fiscales de près de 25'000 francs. Le budget d'acqureur manié de manière rationnelle privilégiera ainsi la voie de l'épargne-logement.
19. Par rapport à l'épargne-logement, la mobilisation des moyens de la prévoyance individuelle liée présente l'avantage considérable de pouvoir avoir un effet immédiat, alors qu'il faut tenir compte de délais de mise en route plus longs pour l'épargne-logement. Les deux instruments se complètent ainsi de manière idéale.
20. Pour de nombreux budgets d'acquereurs potentiels, la phase de goulet d'étranglement qui suit immédiatement l'acquisition du logement en propriété est le principal obstacle à cause de la charge oppressante du début. C'est la raison pour laquelle la réduction de la charge initiale est une mesure d'accompagnement nécessaire dans le cadre de l'encouragement à la propriété. Un modèle attrayant de décharge dégressive sur dix ans débouche, pour le budget modèle, sur des déductions fiscales d'un montant arrondi de 3'900 francs.
21. Les propriétaires de logement représentent aujourd'hui 33 % de la population et contribuent à 33,4 % au revenu net total imposable de la population. Il en résulte globalement que l'imposition des loyers fictifs devrait aboutir à des recettes fiscales de près de 2.5 milliards de francs.
22. L'imposition modérée du montant des loyers fictifs constitue un instrument essentiel d'accroissement général de l'attrait du logement en propriété qui a l'avantage d'agir rapidement. Une diminution de la valeur de référence de 70 à 80 % devrait provoquer des réductions fiscales de près d'un septième de 2,5 milliards de francs, soit 360 millions.

23. La gel du montant des loyers fictifs au moment de l'acquisition et pour la totalité de la durée individuelle d'utilisation constitue une mesure sociopolitique primaire qui allège la situation souvent difficile du retraité propriétaire d'un logement. A court terme, le gel ne provoque aucune réduction fiscale puisqu'il n'y a aucune augmentation future de valeur de l'immobilier et que les montants actuels des loyers fictifs intègrent encore des réserves considérables, suite au recul des prix de ces dernières années.
24. En cas de gel du montant des loyers fictifs, même une augmentation durable à long terme de la valeur de l'immobilier aboutirait à un important décalage dans le temps des diminutions de recettes fiscales. Le plafond ne serait atteint qu'après environ 30 ans et provoquerait, au prix actuel, des réductions de près de 730 millions de francs dans les recettes fiscales.
25. En cas d'atteinte de l'objectif ambitieux d'une augmentation du ratio de logements en propriété de cinq pour mille par année, les flux indirects considérables l'emportent très largement sur toutes les diminutions fiscales estimées. Il en résulte un solde positif de plus de deux milliards de francs par année.
26. Même en cas de succès modéré de la politique d'accession à la propriété avec une croissance déclenchée du ratio de logements en propriété de seulement 2,5 pour mille par année, les avantages dépassent largement les coûts. Il en résulte un solde positif de près de 30 millions de francs par année.
27. Outre les effets quantifiés directement liés à l'apparition de nouveaux logements en propriété, il y aura des répercussions supplémentaires à long terme pour les pouvoirs publics suite à la formation de capital. En font notamment partie les impôts sur la fortune, sur les revenus, sur les héritages, sur les mutations et sur les gains immobiliers ainsi que les économies en rentes supplémentaires et dans le domaine de l'entretien.
28. L'encouragement de l'accession à la propriété concerne de nombreux domaines de la vie publique et sociale. On en retrouve notamment des effets positifs dans les domaines de la politique familiale, de l'hygiène des habitations, de la politique de la fortune, de la politique des revenus et de la prévoyance vieillesse.
29. Au total, l'encouragement massif de l'accession à la propriété constitue une chance unique de transmettre à l'économie suisse de nouvelles impulsions agissant durablement, tout en traduisant également une préoccupation latente de politique sociale de haut niveau et en apportant même une contribution à l'assainissement des finances publiques.

\*\*\*\*\*



Association des communes genevoises  
Boulevard des Promenades 20 - 1227 Carouge  
Tél. 022 / 309 33 50 Fax 022 / 309 33 55  
Correspondance : case postale 1276  
e-mail : info@acg-geneve.ch

**Prise de position de l'Association des communes genevoises  
à l'occasion de son audition par la  
Commission fiscale du Grand Conseil  
le 8 janvier 2002  
sur l'initiative "Casatax"**

Délégués : M. Patrice Plojoux, Président de l'ACG et Maire de Russin  
M. Daniel Mouchet, Vice-Président de l'ACG et Conseiller administratif de Carouge  
M. Clément Piazzalunga, Président du Conseil du Fonds d'équipement communal et Conseiller administratif de Thônex  
M. Michel Hug, Secrétaire général de l'ACG

L'ACG remercie la Commission fiscale de son audition des représentants des communes dans le cadre de l'examen de l'initiative "Casatax". En effet, cette initiative, si elle est acceptée, ne touchera pas seulement les finances de l'Etat mais aussi celles des communes en privant le Fonds d'équipement communal (ci-après FEC) d'une partie de ses ressources, lesquelles proviennent directement des droits d'enregistrement.

Or le FEC, fondation de droit public dotée de la personnalité juridique, remplit deux fonctions essentielles.

Il renforce tout d'abord les effets de la péréquation financière intercommunale en prenant en charge une part importante (qui peut aller jusqu'à 90 %) des intérêts des emprunts contractés par les communes les moins bien loties pour financer leurs investissements publics.

En 2000, il a, à ce titre, versé 12,8 millions de francs qui ont bénéficié pour l'essentiel à Vernier (4,4 millions), Onex (2,9 millions), Versoix (1,7 million) et Lancy (1,6 million).

Pour mieux mesurer l'apport en faveur des communes aux capacités financières réduites, on relèvera que, sans les versements du FEC, Onex aurait mathématiquement dû faire passer son taux de centimes additionnels (déjà le plus haut du canton) de 52 à 59,7, la participation du FEC représentant pour cette commune l'équivalent de 7,7 centimes additionnels ! S'agissant de Vernier, cet impact aurait été de 5,5 centimes et la fiscalité communale aurait donc théoriquement dû être portée de 50 à 55,5 centimes.

Mais le FEC a également pour but statutaire de financer des charges que l'ensemble des communes sont appelées à supporter dans le cadre de leur responsabilité. Cette mission du Fonds est particulièrement importante dans un but d'incitation aux collaborations intercommunales.

Ont ainsi pu obtenir des financements complémentaires bienvenus, le Grand Théâtre (pour différents investissements et notamment le remplacement de la mécanique de scène), le Service d'Incendie de Secours de la Ville de Genève (nouvelle centrale d'alarme) et le Centre sportif de Sous-Moulin (construction de la nouvelle patinoire).

Et comme, à l'avenir, les réalisations d'importance devront être étudiées à l'échelle intercommunale, le rôle du FEC dans ce domaine ne pourra qu'être renforcé.

Pour ces motifs, l'ACG exprime les plus fortes réserves à l'endroit de l'initiative "Casatax".

ACCESSION A LA PROPRIETE DU LOGEMENT - SITUATION DES PROPRIETAIRES - MESURES EN FAVEUR DES LOCATAIRES  
APERCU DE LA LEGISLATION GENEVOISE ET FEDERALE

I. LEGISLATION GENEVOISE

Base légale	Mesures
Loi générale sur les contributions publiques - D 3 05 - (ci-après : « LCP »)	<p><i>Impôt immobilier complémentaire (art. 76 à 79 LCP)</i></p> <p>L'art. 76 LCP prévoit le prélèvement d'un impôt immobilier sur tous les immeubles sis dans le canton. Cet impôt est dû sur la valeur fiscale de l'immeuble, sans abattement ni possibilité de déduire les éventuelles dettes qui le grèvent. Le taux varie entre 1 et 2‰ selon que le propriétaire est une personne physique ou morale. <u>Aucun centime additionnel n'est prélevé sur l'impôt immobilier complémentaire.</u></p> <p>Les coopératives d'habitation remplissant les conditions de l'art. 78 LCP sont exonérées.</p> <p><i>Impôt sur les bénéfices et gains immobiliers (art. 80 à 87 LCP)</i></p> <p>L'art. 80 LCP prévoit le prélèvement d'un impôt sur les bénéfices et gains immobiliers résultant de l'aliénation d'immeubles ou de parts d'immeubles sis dans le canton ainsi que le produit de certains gains en rapport avec de tels immeubles (art. 83 LCP). Sont exonérées les opérations prévues à l'art. 81 al. 3 LCP (vente forcée, succession, etc...). L'impôt se calcule sur la différence entre la valeur d'aliénation et la valeur d'acquisition du bien (art. 82 LCP) auquel on applique un taux dégressif en fonction de la durée de détention de l'immeuble (art. 84 LCP). L'imposition est prorogée dans les cas visés par l'art. 81 al. 2 LCP (donation, avancement d'hoiries, etc...). Enfin, en cas de remploi aux conditions fixées par l'art. 85 LCP du bénéfice résultant de l'aliénation, l'impôt est remboursé. <u>Aucun centime additionnel n'est prélevé sur l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers.</u></p>
Loi sur les estimations fiscales de certains immeubles - D 3 10 -	<p><i>Droits de succession et d'enregistrement (art. 117 et ss LCP)</i> : cf. Loi sur des droits d'enregistrement D 3 30</p> <p>La durée de validité des estimations actuelles de la valeur fiscale des immeubles visés aux articles 7 et ss LIPP III est prorogée pour une nouvelle période décennale ; la valeur fiscale actuelle de ces immeubles est majorée de 20% et reconduite jusqu'au 31 décembre 2004, sans nouvelle estimation de la commission d'experts.</p>
Loi sur l'imposition des personnes physiques - Impôt sur la fortune - D 3 13 -	<p>Les immeubles situés dans le canton sont soumis à un impôt de base et un impôt supplémentaire sur la fortune (art. 2 LIPP III) à un taux progressif (art. 16 LIPP III).</p> <p><u>Aucun centime additionnel n'est prélevé sur l'impôt supplémentaire sur la fortune (art. 16 al. 2 LIPP III).</u></p> <p>Les articles 7 à 11 LIPP III fixent les modalités d'estimation des immeubles. Cette estimation est diminuée de 4% par année d'occupation continue par le même propriétaire ou usufruitier, jusqu'à concurrence de 40% au maximum. (cf. Loi sur les estimations de certains immeubles - D 3 10 -).</p>

ACCESSION A LA PROPRIETE DU LOGEMENT - SITUATION DES PROPRIETAIRES - MESURES EN FAVEUR DES LOCATAIRES  
 APERCU DE LA LEGISLATION GENEVOISE ET FEDERALE

<p>Loi sur l'imposition des personnes physiques - Impôt sur le revenu (revenu imposable) - D 3 14-</p>	<p>Les rendements de la fortune immobilière sont imposables conformément à l'art. 7 LIPP IV, en particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) tous les revenus provenant de la location, de l'affermage, de l'usufruit ou d'autres droits de jouissance ;</li> <li>b) la valeur locative des immeubles ou de parties d'immeubles dont le contribuable se réserve l'usage en raison de son droit de propriété ou d'un droit de jouissance obtenu à titre gratuit ;</li> <li>c) les revenus de droits de superficie ;</li> <li>d) les revenus provenant de l'exploitation de gravières, de sablières ou d'autres ressources du sol ». (art. 7 al. 1 LIPP IV).</li> </ul> <p>Dans le cadre de la détermination de la valeur locative cantonale, un abattement de 4% sur la valeur de l'immeuble par année d'occupation continue, jusqu'à un maximum de 40% est appliqué. Un taux d'effort de 20% des revenus bruts totaux a été introduit.</p> <p>L'article 6 al. 1 LIPP V prévoit la possibilité de déduire les intérêts des dettes échus à concurrence du rendement de la fortune augmenté de 50'000 F. S'agissant des immeubles, l'art. 6 al. 4 LIPP V prévoit également la déduction des « frais nécessaires à l'entretien des immeubles privés que possède le contribuable, les primes d'assurances relatives à ces immeubles et les frais d'administration par des tiers ». Pour son propre logement, le contribuable peut faire valoir une déduction forfaitaire au lieu du montant effectif de ces frais et primes.</p> <p>En revanche, l'art. 9 LIPP V exclut la déduction des « frais d'acquisition, de production ou d'amélioration d'éléments de fortune, y compris les intérêts sur crédit de construction ».</p>
<p>Loi sur l'imposition des personnes physiques - Détermination du revenu net - Calcul de l'impôt et rabais d'impôt - Compensation des effets de la progression à froid - D 3 16 -</p>	<p>Le Canton de Genève frappe d'un impôt sur les successions tous les transferts de propriété aux héritiers (légaux ou institués) ou aux légataires. L'impôt est perçu sur la valeur déterminante de la succession au moment de la mort du défunt.</p> <p>Le taux d'imposition est progressif et fixé en fonction de deux facteurs : le degré de parenté et le montant de la succession (art. 17 à 22 LDS).</p> <p>Concernant les immeubles, ceux-ci sont en principe estimés à leur valeur vénale au jour du décès (art. 10 LDS).</p> <p>Si l'immeuble est vendu dans les deux ans et trois mois qui suivent le décès, l'administration fiscale prélèvera des droits de succession supplémentaires (art. 73 al. 1 lettre a LDS). Dans ce cas, l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers ne sera pas perçu (art. 81 al. 3 LCP).</p> <p>Aucun centime additionnel n'est perçu concernant les successions en ligne directe et époux avec enfants et descendant (art. 17 LDS) et pour les époux ne remplissant pas les conditions de l'art. 17 LDS (art. 22 LDS)</p>
<p>Loi sur les droits de succession - D 3 25 -</p>	

Loi sur les droits  
d'enregistrement -  
30 -  
D 3

## L'impôt sur les donations (art. 11 et ss LDE)

Le Canton de Genève frappe d'un impôt sur la donation toute disposition entre vifs par laquelle une personne physique ou morale cède, à une autre personne physique ou morale, sans contrepartie correspondante, tout ou partie de ses biens (art. 11 LDE). L'impôt est perçu sur la valeur vénale de la donation lorsqu'elle est effectuée.

Concernant les immeubles, ils sont en principe estimés à leur valeur vénale au jour de la donation (art. 17 LDE).

Le taux d'imposition est progressif et fixé en fonction de deux facteurs : le degré de parenté et le montant de la donation (art. 19 à 23 LDE).

Aucun centime additionnel n'est perçu concernant les donations visées aux articles 19 et 20 LDE (1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> catégories).

Au surplus, l'article 28 LDE prévoit que les donations faites en faveur de certaines institutions, notamment les Eglises, l'Etat de Genève, etc... sont exemptées de tous droits de mutation.

## Les droits de mutation (art. 33 et ss LDE)

Premièrement, l'art. 33 LDE prévoit que tous les actes translatifs à titre onéreux de la propriété, de la nue-propriété ou de l'usufruit de biens immobiliers (notamment les ventes, substitutions d'acquéreur, adjudications, apports et reprises de biens) sont soumis à un droit de mutation de 3%.

L'article 42 LDE prévoit que les acquisitions d'immeubles faites dans un but d'utilité publique par les communes et les institutions énumérées à l'article 28, alinéa 1, lettres a à p, sont exemptées des droits de mutation.

La valeur de la propriété, de la nue-propriété et de l'usufruit de biens immobiliers est déterminée par le prix indiqué dans l'acte ou par la valeur vénale, en y ajoutant la valeur de toutes les charges exprimées en capital et sans aucune déduction des dettes hypothécaires et chirographaires (art. 35 LDE).

Il n'est perçu aucun centime additionnel sur les droits de vente de biens immobiliers de 3% (art. 49 LDE).

Deuxièmement, lorsqu'une personne (physique ou morale) achète un terrain, auquel est lié un contrat d'entreprise (ou tout autre contrat analogue, notamment le contrat d'architecte, le contrat « clés en mains ») pour la construction d'un immeuble de sorte que l'opération porte sur l'acquisition d'une maison construite, les droits d'enregistrement sont perçus, en application de l'article 83 alinéa 2 LDE de la manière suivante :

- 3% sur la valeur vénale du terrain
- 3% sur la valeur vénale du bâtiment déjà construit à la date du transfert et 1% sur la valeur de la construction à terminer.

Enfin, lorsqu'il y a constitution d'une cédule hypothécaire pour garantir le remboursement d'un emprunt effectué, des droits d'enregistrement au taux de 0,65%, augmentés des centimes additionnels de 110% par franc d'impôt, pour l'année 2000, sont perçus sur la somme due (soit 1,365% au total) (art. 84 et 85 LDE).

L'art. 88 et 89 LDE prévoit l'exonération des droits d'enregistrement pour certaines institutions (communes du canton de Genève et institutions énumérées à l'article 28 al. 1 lettres a à p. LDE).

**Ces trois dispositions sont directement visées par l'initiative Casatax.**

ACCESION A LA PROPRIETE DU LOGEMENT - SITUATION DES PROPRIETAIRES - MESURES EN FAVEUR DES LOCATAIRES  
 APERCU DE LA LEGISLATION GENEVOISE ET FEDERALE

<p>Règlement fixant le tarif des émoluments du registre foncier - E 1 50,07 - E 6,05,03 -</p>	<p>Conformément à l'article 2 du Règlement : « Il est perçu <i>a) pour toute inscription relative à la propriété, à l'exception des cas prévus aux lettres b) à g) : 3 ‰ du prix fixé dans l'acte, ou à défaut, de la valeur vénale qui peut être conférée à l'objet de l'acte, ou sinon, de l'estimation fiscale, sans déduction des accessoires ou du mobilier</i> ».</p> <p>L'art. 3 du Règlement prévoit qu'il est perçu pour l'inscription ou l'augmentation d'un gage immobilier radiation totale comprise, 2 ‰ du montant de la créance ou de son augmentation, mais au minimum CHF. 50.- (art. 3 lettre a, chiffre 1 et 3).</p>
<p>Règlement sur les émoluments des notaires - E 6,05,03 -</p>	<p>En matière immobilière, un émolument est prélevé pour tous les actes translatifs de propriété, tels que vente, échange, donation et droit de superficie distinct et permanent (art. 10). L'émolument correspond à un pourcentage de la valeur énoncée dans l'acte ou retenue par l'enregistrement (art. 10). Ce pourcentage varie entre 0,5 ‰/oo et 7 ‰/oo.</p>
<p>Loi générale sur le logement et la protection des locataires - I 4 05 -</p>	<p>L'article 1 LGL énumère les mesures entreprises par l'Etat dans le but d'encourager la construction de logements d'utilité publique et d'améliorer la qualité de l'habitat.</p> <p>L'Etat encourage la construction de logements en particulier à but non lucratif, « par voie notamment de caution simple d'emprunts hypothécaires, d'octroi de prêts avec ou sans intérêt, de subventions, d'avantages fiscaux, de mises à disposition, dans la mesure des disponibilités, de terrains à bâtir en droit de superficie, d'aide à l'équipement de terrains à bâtir. Il peut également faire usage des aides et moyens que les lois et ordonnances fédérales fournissent aux cantons dans le même dessein. » (art. 1 al. 2 lettre b). L'Etat prévoit également d'autres mesures énumérées à l'art. 1 al. 2 lettres a à e.</p> <p>En contre-partie de cette aide, « l'Etat instaure un contrôle des loyers sur tous les logements ou locaux construits par ou avec l'aide de l'Etat de Genève. » (art. 1 al. 3 LGL).</p>
	<p>Les articles 15 à 51 LGL traitent des mesures d'encouragement à la construction de logements d'utilité publique.</p>
	<p>Les catégories d'immeubles admises au bénéfice de la LGL sont les HBM, HLM et HM (immeubles d'habitation mixte comprenant des logements avec subvention proportionnelle aux revenus des locataires et des logements sans subvention) (art. 16 LGL).</p>
	<p>Les différentes mesures octroyées par l'Etat sont les suivantes :</p>
	<p><i>Aide au financement</i></p>
	<p>Le Conseil d'Etat peut se porter caution simple des prêts hypothécaires aux conditions fixées par l'art. 17 LGL;</p>
	<p>Le Conseil d'Etat peut se porter caution simple de crédits de construction consentis sur des immeubles admis au bénéfice de la LGL (art. 19 LGL) ;</p>
	<p>Le Conseil d'Etat peut accorder des prêts hypothécaires en 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> rang, avec ou sans intérêts aux conditions fixées par l'art. 21 LGL. Ces prêts sont exempts de tous droits d'enregistrement (art. 22 LGL).</p>
	<p>[Cette mesure est en rapport direct avec l'initiative CASATAX.]</p>
	<p>Le Conseil d'Etat peut verser à titre de subvention des annuités dégressives conformément aux modalités prévues par l'article 23 LGL ;</p>

	<p><i>Aide à l'exploitation</i></p> <p>Le Conseil d'Etat autorise, pour les immeubles de la catégorie 4 (HM), une subvention personnalisée au logement aux locataires respectant les conditions fixées à l'article 30 LGL;</p> <p>Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2001, le Conseil d'Etat <b>peut exonérer</b> les propriétaires d'immeubles construits au bénéfice de la loi de l'<b>impôt immobilier complémentaire</b> dans les limites fixées à l'article 24 LGL et art. 56 et ss RLGL;</p> <p>Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2001, le Conseil d'Etat peut fixer des <b>taux d'imposition réduits</b> en faveur des propriétaires d'immeubles construits au bénéfice de la loi. Ces taux réduits ne concernent que les éléments de taxation relatifs aux immeubles soumis à la loi. Ces taux sont énumérés à l'article 24A LGL et 56 et ss RLGL.</p> <p>(cf.art. 24A al. 4 LGL. « <i>Le Conseil d'Etat publie chaque année, dans son rapport de gestion, le montant total des rabais fiscaux accordés en vertu du présent article.</i> »).</p> <p><i>Dispositions financières</i></p> <p>L'article 37 LGL règle les limites aux prestations de l'Etat en précisant que :</p> <p>« 1. <i>L'ensemble des sommes que le Conseil d'Etat peut garantir par voie de cautionnement, en application de la présente loi et des lois visées à l'article 51, alinéa 2, ne peut excéder 97,5 millions de francs en capital...</i></p> <p>2. <i>Le montant des prestations annuelles accordées en application de la présente loi et des lois visées à l'article 51, alinéa 2, ne peut excéder 7,5 millions de francs par an, exception faite de la valeur des avantages fiscaux et après déductions des restitutions éventuelles (remboursements, amendes, surtaxes, notamment), et 1,5 millions de francs par an, en application des articles 39B et 39 C [allocation logement].</i></p> <p>3. <i>La somme totale que le Conseil d'Etat est autorisé à prêter en application de l'article 21 de la présente loi [prêts en 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> rang], ainsi que des lois visées à l'article 51, alinéa 2, ne peut, après déduction des amortissements, dépasser 80 millions de francs. Ce montant ne comprend pas les prêts accordés par l'Etat au moyen des fonds fournis par la Confédération dans le cadre de l'aide fédérale à la construction de logements. »</i></p> <p><i>Allocation de logement</i></p> <p>Les allocations de logement sont prévues aux articles 39A à 39 C LGL. Leur montant total ne peut dépasser 15 millions de francs par an conformément à l'article 37 LGL.</p>
<p><b>Loi destinée à assurer la construction de logements salubres et économiques - I</b></p> <p>4 25 -</p>	<p>Cette loi permet aux propriétaires d'immeubles locatifs non subventionnés, de demander des exonérations partielles ou totales des impôts sur le revenu et la fortune nets ou le bénéfice et le capital nets, ainsi que l'impôt immobilier complémentaire sur le montant de la valeur fiscale des immeubles et leur rendement (art. 3 al. 1 LCLSE). <b>La demande devait être présentée jusqu'à fin 1950.</b></p> <p>Ces exonérations peuvent déployer leurs effets pendant une durée de <b>20 ans</b> au maximum et pour autant que le rendement brut des immeubles ne dépasse pas 6,8% (art. 3 al. 3 LCLSE). Toutefois, le Conseil d'Etat peut, à la demande du propriétaire, maintenir pendant <b>5 années supplémentaires</b> au maximum des exonérations fiscales dégressives (art. 3 al. 4 LCLSE).</p>

ACCESSION A LA PROPRIETE DU LOGEMENT - SITUATION DES PROPRIETAIRES - MESURES EN FAVEUR DES LOCATAIRES  
 APERÇU DE LA LEGISLATION GENEVOISE ET FEDERALE

<p>Loi d'application de l'arrêté fédéral concernant l'encouragement à la construction de logements à caractère social - I 4 35 -</p> <p>Règlement concernant l'encouragement à la construction de logements à caractère social - I 4 35.04 -</p> <p>Loi pour un plan d'urgence-logements - I 4 40 -</p> <p>Loi sur l'aide à la propriété individuelle et règlement d'application de la loi sur l'aide à la propriété individuelle - I 4 53 - I 4 53.01 -</p> <p>Loi encourageant l'accession à la propriété du logement par l'épargne-logement - I 4 55 -</p>	<p>[N.B. Abrogation de cette loi désuète en cours d'examen]</p> <p>L'arrêté fédéral (Arrêté fédéral concernant l'encouragement à la construction de logements à caractère social du 31 janvier 1958) sur lequel reposait cette loi a été abrogé lors de l'entrée en vigueur de la Loi fédérale concernant l'encouragement à la construction de logements du 19 mars 1965. Il s'ensuit que la LAAFECL est caduque depuis ce moment et que son abrogation formelle devrait intervenir très prochainement.</p> <p>[Pour le surplus, cette loi limitait les aides cantonales accordées sous forme de prise en charge d'intérêts à un total de CHF 319'600/an (art. 2). En ce qui concerne la caution, le Conseil d'Etat était autorisé à se porter caution simple de prêts hypothécaires en 1<sup>er</sup> ou 2<sup>ème</sup> rang, consenti dans les conditions usuelles et constituant 95% au maximum des investissements au sens de l'article 5 de l'arrêté fédéral. L'article 4 traitait de l'exemption fiscale des propriétaires.</p> <p>Enfin, l'art.7 prévoyait que le Conseil d'Etat pouvait exonérer des droits d'enregistrement et des émoluments dus au registre foncier et au cadastre les actes dressés après l'entrée en vigueur de la présente loi, en relation avec celle-ci et l'arrêté fédéral, portant acquisition d'immeubles et emprunts garantis par gage immobilier. La procédure de déclaration était prévue à l'article 7 al. 2.]</p> <p>Ce règlement se base également sur l'arrêté fédéral concernant l'encouragement à la construction de logements à caractère social du 31 janvier 1958 qui a été abrogé dès l'entrée en vigueur de la Loi fédérale concernant l'encouragement à la construction de logements du 19 mars 1965. Il s'ensuit que la RECL est caduque depuis ce moment et que son abrogation formelle devrait intervenir très prochainement.</p> <p>[Pour le surplus, ce règlement prévoyait que le Conseil d'Etat déterminait dans chaque cas les conditions auxquelles l'exemption fiscale était accordée et en fixait la quotité et la durée (art. 7 RECL).]</p> <p>Les logements à bon marché (HBM) prévus dans la LPUL bénéficient des mesures prévues par la LGL (art. 3).</p> <p>Le but de cette loi est d'encourager la construction et l'acquisition de logements destinés à la propriété individuelle par des personnes qui, faute de fortune personnelle suffisante, ne sont pas en mesure d'investir les fonds nécessaires.</p> <p>Dans le cadre de cette loi, l'Etat peut se porter caution simple de prêts hypothécaires ou accorder lui-même des prêts aux conditions fixées par l'art. 7 de cette loi.</p> <p>Cette loi prévoit la favorisation de l'épargne-logement. En vertu de l'article 6, l'Etat ouvre auprès de la caisse de l'Etat, au nom de chaque titulaire d'un livret d'épargne-logement, un compte de primes. <b>Le compte de primes n'est pas soumis à l'impôt ni pendant sa période de constitution ni lors de son acquisition définitive par son titulaire</b> (art. 12 LAPL).</p> <p>Les deux mesures prévues par cette loi sont le cautionnement (maximum 40 millions de francs : art. 18 LAPL) par l'Etat de 20% de la valeur du gage et l'exonération du propriétaire pendant une durée de 10 ans des impôts sur le revenu net et la fortune nette afférents à ce logement, ainsi que l'immobilier complémentaire. Les logements et leurs produits sont toutefois pris en considération dans la détermination des taux applicables aux autres éléments de taxation de contribuables intéressés (art. 16 al. 1 LAPL).</p> <p>Si, à l'échéance du délai ci-dessus, il s'est écoulé moins de 20 ans depuis l'ouverture du livret d'épargne-logement, l'exonération est prolongée jusqu'à atteindre cette durée totale maximum (art. 16 al. 2 LAPL).</p>
---	--

## ACCESSION A LA PROPRIETE DU LOGEMENT - SITUATION DES PROPRIETAIRES - MESURES EN FAVEUR DES LOCATAIRES

## APERCU DE LA LEGISLATION GENEVOISE ET FEDERALE

<p><b>Loi instituant des mesures temporaires destinées à favoriser l'accès à la propriété du logement et la relance de l'économie dans le secteur immobilier-1457</b></p>	<p>Si, pendant la période d'exonération le titulaire aliène son logement, l'exonération cesse au 31 décembre de l'année de l'aliénation. Si, pendant la même période, le logement est loué à un tiers, l'exonération prend fin dès l'année qui suit celle où le bail a été conclu.</p> <p>Cette loi est entrée en vigueur le 30 août 1997 et a été abrogée le 18 décembre 1997 avec effet immédiat.</p> <p>Comme indiqué dans l'Information N° 5/98 AFC, les effets fiscaux prévus dans ces textes ne sont valables que pour les opérations intervenues entre le 1<sup>er</sup> juin et 18 décembre 1997. Pour le surplus, l'Information N° 5/98 AFC précise quelles étaient les mesures d'allègement introduites par la LMTAP (étalement sur 4 annuités de l'impôt cantonal et communal, exonération des droits d'enregistrement, des émoluments du Registre foncier, exonération des droits d'enregistrement dus lors de la constitution ou l'augmentation des gages immobiliers).</p>
---	--

RECETTES ANNUELLES DES VENTES IMMOBILIERES  
DOTATIONS AU FONDS D'EQUIPEMENT COMMUNAL  
DE 1997 à 2002

Année	Recettes annuelles ventes immobilières	1/4 des recettes annuelles ventes immobilières	Dotation trimestrielle au fonds	
			Proportion (48 al. 2 LDE)	Plafond annuel
1997	84'556'555.20	21'139'138.80	quart recettes	11'000'000.00
1998	98'062'475.55	24'515'618.10	quart recettes	11'000'000.00
1999	147'265'074.85	36'816'268.71	quart recettes	11'000'000.00
2000	146'735'680.85	36'683'920.20	quart recettes	13'000'000.00
2001	122'894'561.45	30'723'640.15	quart recettes	15'000'000.00
2002	?	?	quart recettes	18'000'000.00

Observations :

- 1) Les **recettes annuelles découlant des ventes immobilières** sont constituées des droits perçus sur lesquels, chaque trimestre, le 1/4 est versé au fonds d'équipement communal jusqu'à ce que le plafond légal annuel soit atteint. Ces recettes comprennent des droits qui ne sont pas touchés par l'IN 115 Casatax et des droits qui le sont. C'est avant tout sur cette rubrique et sur la proportion en francs de la dotation (et naturellement, en amont, sur la production annuelle des droits) que l'IN 115 aura des incidences.
- 2) Il faut que les recettes annuelles s'élèvent au moins au **plafond de la dotation X 4** pour que la fixation d'un plafond ait un sens.  
Lorsque la fixation du plafond est proposée et votée pour une année, seules la production et les recettes annuelles de la pénultième année sont connues (décalage de deux ans entre l'année du plafond et les recettes annuelles connues).  
**Si la dotation continue à être plafonnée, on constate que l'IN 115 n'aura pas tout de suite d'effet néfaste sur la dotation au FEC,** au cas où les recettes annuelles diminueraient.

RECETTES ANNUELLES DES VENTES IMMOBILIERES  
DOTATIONS AU FONDS D'EQUIPEMENT COMMUNAL  
DE 1997 à 2002

3) **Pour le marché immobilier, les années 1999 et 2000 sont plutôt des années atypiques.** Il a pu être observé que les années de récession 1991 à 1997 ont provoqué un fort ralentissement des transactions immobilières et la mise en suspens de presque toutes les promotions en cours d'étude. Dès 1998, la reprise économique s'est traduite non seulement par une augmentation des ventes-achats du marché naturel, mais aussi par un effet de rattrapage des opérations mises en veilleuse.

En 1999-2000, la situation économique, les effets du reflux des taux hypothécaires, les liquidations de SI, les fusions, le retour de certains investisseurs sur le marché se sont additionnés pour atteindre un pic en 2000. Dès 2001, on constate un retour à une situation plus équilibrée. Le volume global des transactions a diminué de 20% environ.

Pour l'avenir, plusieurs facteurs vont dans le sens d'une consolidation. Les taux sont stables, et pour 2 à 3 ans à vue humaine. Les fusions sont pratiquement toutes effectuées. On observe, de plus, un certain assèchement du marché en raison de la forte demande d'habitations (logements, villas).

Dans ce paysage immobilier genevois, les ventes-achats de logements PPE et villas devraient se situer au niveau de 2001 et la production des droits d'enregistrement y afférents s'élever à 100-120 mio de francs.

## ANNEXE 5

IMPACT DE L'IN 115-B ESTIME  
SUR LA BASE DU REGISTRE 2000 DES ACTES ET OPERATIONS

Droit de vente		Nombre de cas		Prix de vente		Bornes théoriques	
Borne inf.	Borne sup.	par tranche	cumule	Borne inf.	Borne sup.	Borne inf.	Borne sup.
0	3'000	142		2'000	100'000	0	100'000
3'000	6'000	291		102'000	200'000	100'000	200'000
6'000	9'000	199		200'400	300'000	200'000	300'000
9'000	10'000	38	670	301'150	330'000	300'000	333'333
10'000	20'000	624	1'294	335'000	665'000	333'333	666'667
20'000	30'000	298	1'592	668'160	1'000'000	666'667	1'000'000
30'000	40'000	117	1'709	1'010'000	1'330'000	1'000'000	1'333'333
40'000	50'000	63	1'772	1'335'000	1'664'000	1'333'333	1'666'667
50'000	60'000	36	1'808	1'680'000	2'000'000	1'666'667	2'000'000
60'000	70'000	17		2'005'000	2'320'000	2'000'000	2'333'333
70'000	80'000	16		2'350'000	2'650'000	2'333'333	2'666'667
80'000	90'000	17	1'858	2'700'000	3'000'000	2'666'667	3'000'000
90'000	100'000	3		3'050'000	3'230'630	3'000'000	3'333'333
100'000	110'000	11		3'340'000	3'650'000	3'333'333	3'666'667
110'000	120'000	12	1'884	3'700'000	4'000'000	3'666'667	4'000'000
120'000	130'000	4		4'070'000	4'200'000	4'000'000	4'333'333
130'000	140'000	5		4'400'000	4'522'870	4'333'333	4'666'667
140'000	150'000	3	1'896	4'700'000	4'900'000	4'666'667	5'000'000
150'000	160'000	1		5'200'000	5'200'000	5'000'000	5'333'333
160'000	170'000	0		0	0	5'333'333	5'666'667
170'000	180'000	3	1'900	5'800'000	6'000'000	5'666'667	6'000'000
180'000	190'000	0		0	0	6'000'000	6'333'333
190'000	200'000	0		0	0	6'333'333	6'666'667
200'000	210'000	1	1'901	6'800'500	6'800'500	6'666'667	7'000'000
210'000	220'000	0		0	0	7'000'000	7'333'333
220'000	230'000	1		7'500'000	7'500'000	7'333'333	7'666'667
230'000	240'000	1	1'903	8'000'000	8'000'000	7'666'667	8'000'000
240'000	250'000	0		0	0	8'000'000	8'333'333
250'000	260'000	0		0	0	8'333'333	8'666'667
260'000	270'000	0		0	0	8'666'667	9'000'000
270'000	280'000	0		0	0	9'000'000	9'333'333
280'000	290'000	0		0	0	9'333'333	9'666'667
290'000	300'000	0		0	0	9'666'667	10'000'000
300'000	310'000	0		0	0	10'000'000	10'333'333
310'000	320'000	0		0	0	10'333'333	10'666'667
320'000	330'000	0		0	0	10'666'667	11'000'000
330'000	340'000	0		0	0	11'000'000	11'333'333
340'000	350'000	0		0	0	11'333'333	11'666'667
350'000	360'000	0		0	0	11'666'667	12'000'000
360'000	370'000	0		0	0	12'000'000	12'333'333
370'000	380'000	0		0	0	12'333'333	12'666'667
380'000	390'000	1		13'000'000	13'000'000	12'666'667	13'000'000
390'000	400'000	0		0	0	13'000'000	13'333'333
400'000	410'000	0		0	0	13'333'333	13'666'667
410'000	420'000	0		0	0	13'666'667	14'000'000
420'000	430'000	0		0	0	14'000'000	14'333'333
430'000	440'000	0		0	0	14'333'333	14'666'667
440'000	450'000	0		0	0	14'666'667	15'000'000
450'000	460'000	0		0	0	15'000'000	15'333'333
460'000	470'000	0		0	0	15'333'333	15'666'667
470'000	480'000	1		15'700'000	15'700'000	15'666'667	16'000'000
480'000	490'000	0		0	0	16'000'000	16'333'333
490'000	500'000	0		0	0	16'333'333	16'666'667
500'000	510'000	1	1'906	16'850'000	16'850'000	16'666'667	17'000'000
510'000	520'000	0		0	0	17'000'000	17'333'333
520'000	530'000	0		0	0	17'333'333	17'666'667
530'000	540'000	0		0	0	17'666'667	18'000'000
540'000	550'000	0		0	0	18'000'000	18'333'333

Nombre de cas traités 1'906  
 Total des droits 39'760'335.66  
 Total de l'assiette des droits 1'325'344'527.55

IMPACT DE L'IN 115-B ESTIME  
SUR LA BASE DU REGISTRE 2000 DES ACTES ET OPERATIONS

Autres droits		Nombre de cas		Contrats d'entr.		Bornes théoriques	
Borne inf.	Borne sup.	par tranche	cumulé	Borne inf.	Borne sup.	Borne inf.	Borne sup.
0	1'000	0		0	0	0	100'000
1'000	2'000	3		144'000	175'500	100'000	200'000
2'000	3'000	28	31	225'000	300'000	200'000	300'000
3'000	4'000	99	130	305'500	400'000	300'000	400'000
4'000	5'000	82	212	402'000	499'000	400'000	500'000
5'000	6'000	30	242	501'800	600'000	500'000	600'000
6'000	7'000	29	271	602'000	673'600	600'000	700'000
7'000	8'000	5		705'000	800'000	700'000	800'000
8'000	9'000	6		834'870	884'460	800'000	900'000
9'000	10'000	0		0	0	900'000	1'000'000
10'000	11'000	1		1'078'600	1'078'600	1'000'000	1'100'000
11'000	12'000	1		1'155'400	1'155'400	1'100'000	1'200'000
12'000	13'000	2	286	425000 <sup>1)</sup>	1'260'000	1'200'000	1'300'000

Nombre de cas traités : 286  
 Total des droits : 1'283'757.70  
 Total de l'assiette des droits : 127'708'075.00

<sup>1)</sup> 1 cas exceptionnel pour lequel la taxation a été effectuée dans sa majeure partie à 3% compte tenu de la construction déjà effectuée au moment du transfert.

REDUCTION DE MOITIE DES DROITS (données AFC 2000)

Droits de vente	19'880'168
Droits de contrats d'entr.	641'879
Réduction totale	<u>20'522'047</u>

en considérant que les opérations en question consistaient toutes en l'acquisition d'un domicile pour l'acquéreur (personne physique), ceci sans compter les incidences en matière d'actes hypothécaires.

IMPACT ESTIME DE L'IN 115-B actualisé SUR LA BASE DES DERNIERES  
DONNEES DE L'OCSTAT (transactions immobilières 1999)

551 bâtiments à un logement vendus pour un tota	584'475'000
691 PPE (appartements) vendus pour un total de	384'823'000
Total des transactions (1242 immeubles)	<u>969'298'000</u>

En considérant que chacune de ces ventes a consisté en l'acquisition d'un domicile pour une personne physique, la réduction de moitié des **droits de vente** correspond à une réduction des droits pour une année de plus de **14,5 mois**, sans compter les incidences en matière de contrats d'entreprise et d'actes hypothécaires.

## ANNEXE 6

IMPACT DE L'IN 115-B ESTIME  
SUR LA BASE DU REGISTRE 2000 DES ACTES ET OPERATIONS  
avec mise en évidence des cas de vente avec contrat d'entreprise

Droit de vente		Nombre de cas					Prix de vente		Bornes théoriques		
Borne inf.	Borne sup.	par tranche	cumulé	dont cas avec contrat d'entr.	cumulés	sans cas avec contrat d'entr.	cumulé	Borne inf.	Borne sup.	Borne inf.	Borne sup.
0	3'000	142		5		137		2'000	100'000	0	100'000
3'000	6'000	291		182		109		102'000	200'000	100'000	200'000
6'000	9'000	199		76		123		200'400	300'000	200'000	300'000
9'000	10'000	38	670	3	266	35	404	301'150	330'000	300'000	333'333
10'000	20'000	624	1'294	17	283	607	1'011	335'000	665'000	333'333	666'667
20'000	30'000	298	1'592	2	285	296	1'307	668'160	1'000'000	666'667	1'000'000
30'000	40'000	117	1'709			117	1'424	1'010'000	1'330'000	1'000'000	1'333'333
40'000	50'000	63	1'772			63	1'487	1'335'000	1'664'000	1'333'333	1'666'667
50'000	60'000	36	1'808	1	286	35	1'522	1'680'000	2'000'000	1'666'667	2'000'000
60'000	70'000	17				17		2'005'000	2'320'000	2'000'000	2'333'333
70'000	80'000	16				16		2'350'000	2'650'000	2'333'333	2'666'667
80'000	90'000	17	1'858			17	1'572	2'700'000	3'000'000	2'666'667	3'000'000
90'000	100'000	3				3		3'050'000	3'230'630	3'000'000	3'333'333
100'000	110'000	11				11		3'340'000	3'650'000	3'333'333	3'666'667
110'000	120'000	12	1'884			12	1'598	3'700'000	4'000'000	3'666'667	4'000'000
120'000	130'000	4				4		4'070'000	4'000'000	4'000'000	4'333'333
130'000	140'000	5				5		4'400'000	4'522'870	4'333'333	4'666'667
140'000	150'000	3	1'896			3	1'610	4'700'000	4'900'000	4'666'667	5'000'000
150'000	160'000	1				1		5'200'000	5'200'000	5'000'000	5'333'333
160'000	170'000	0				0		0	0	5'333'333	5'666'667
170'000	180'000	3	1'900			3	1'614	5'800'000	6'000'000	5'666'667	6'000'000
180'000	190'000	0				0		0	0	6'000'000	6'333'333
190'000	200'000	0				0		0	0	6'333'333	6'666'667
200'000	210'000	1	1'901			1	1'615	6'800'500	6'800'500	6'666'667	7'000'000
210'000	220'000	0				0		0	0	7'000'000	7'333'333
220'000	230'000	1				1		7'500'000	7'500'000	7'333'333	7'666'667
230'000	240'000	1	1'903			1	1'617	8'000'000	8'000'000	7'666'667	8'000'000
240'000	250'000	0				0		0	0	8'000'000	8'333'333
250'000	260'000	0				0		0	0	8'333'333	8'666'667
260'000	270'000	0				0		0	0	8'666'667	9'000'000
270'000	280'000	0				0		0	0	9'000'000	9'333'333
280'000	290'000	0				0		0	0	9'333'333	9'666'667
290'000	300'000	0				0		0	0	9'666'667	10'000'000
300'000	310'000	0				0		0	0	10'000'000	10'333'333
310'000	320'000	0				0		0	0	10'333'333	10'666'667
320'000	330'000	0				0		0	0	10'666'667	11'000'000
330'000	340'000	0				0		0	0	11'000'000	11'333'333
340'000	350'000	0				0		0	0	11'333'333	11'666'667
350'000	360'000	0				0		0	0	11'666'667	12'000'000
360'000	370'000	0				0		0	0	12'000'000	12'333'333
370'000	380'000	0				0		0	0	12'333'333	12'666'667
380'000	390'000	1				1		13'000'000	13'000'000	12'666'667	13'000'000
390'000	400'000	0				0		0	0	13'000'000	13'333'333
400'000	410'000	0				0		0	0	13'333'333	13'666'667
410'000	420'000	0				0		0	0	13'666'667	14'000'000
420'000	430'000	0				0		0	0	14'000'000	14'333'333
430'000	440'000	0				0		0	0	14'333'333	14'666'667
440'000	450'000	0				0		0	0	14'666'667	15'000'000
450'000	460'000	0				0		0	0	15'000'000	15'333'333
460'000	470'000	0				0		0	0	15'333'333	15'666'667
470'000	480'000	1				1		15'700'000	15'700'000	15'666'667	16'000'000
480'000	490'000	0				0		0	0	16'000'000	16'333'333
490'000	500'000	0				0		0	0	16'333'333	16'666'667
500'000	510'000	1	1'906			1	1'620	16'850'000	16'850'000	16'666'667	17'000'000
510'000	520'000	0				0		0	0	17'000'000	17'333'333
520'000	530'000	0				0		0	0	17'333'333	17'666'667
530'000	540'000	0				0		0	0	17'666'667	18'000'000
540'000	550'000	0				0		0	0	18'000'000	18'333'333
Nombre de cas traités		1'906	dont	286		1'620					
Total des droits		39'760'335.66	dont	1'800'566.16		37'959'769.50					
Total de l'assiette des droits		1'325'344'527.55	dont	60'018'982.00		1'265'325'645.55					

## ANNEXE 7

IMPACT DE L'IN 115-B  
SUR LA BASE DU REGISTRE 2000 DES ACTES ET OPERATIONS

Droits totaux pour les ventes avec contrat d'entreprise  
Comparaison avec ventes de logements existants

Assiette totale (vente + contrats)		Nb de cas	Assiette totale (vente + contrat)		Droits totaux			Diminution droits		
Borne inf.	Borne sup.		Minimum	Maximum	Minimum	Maximum	Médiane	Maximum	Minimum	Médiane
0	100'000									
100'000	200'000									
200'000	300'000	1	285'000	285'000	4'050	4'050	4'050	-52.63%	-52.63%	-52.63%
300'000	333'333									
333'333	666'667	183	374'500	665'800	5'820	16'400	8'800	-56.66%	-3.24%	-45.92%
666'667	1'000'000	85	667'000	945'000	9'250	21'250	12'129	-56.88%	-18.52%	-47.25%
1'000'000	1'333'333	12	1'050'000	1'316'370	14'508	27'774	20'404	-53.94%	-25.94%	-42.12%
1'333'333	1'666'667	3	1'342'880	1'575'850	20'119	25'507	22'597	-56.17%	-43.91%	-46.05%
1'666'667	2'000'000	1	1'851'400	1'851'400	32'046	32'046	32'046	-42.30%	-42.30%	-42.30%
2'000'000	2'333'333	1	2'254'500	2'254'500	58'645	58'645	58'645	-13.29%	-13.29%	-13.29%
2'333'333	2'666'667									
2'666'667	3'000'000									
3'000'000	3'333'333									
3'333'333	3'666'667									
3'666'667	4'000'000									
4'000'000	4'333'333									
4'333'333	4'666'667									
4'666'667	5'000'000									
5'000'000	5'333'333									
5'333'333	5'666'667									
5'666'667	6'000'000									
6'000'000	6'333'333									
6'333'333	6'666'667									
6'666'667	7'000'000									
7'000'000	7'333'333									
7'333'333	7'666'667									
7'666'667	8'000'000									
8'000'000	8'333'333									
8'333'333	8'666'667									
8'666'667	9'000'000									
9'000'000	9'333'333									
9'333'333	9'666'667									
9'666'667	10'000'000									
10'000'000	10'333'333									
10'333'333	10'666'667									
10'666'667	11'000'000									
11'000'000	11'333'333									
11'333'333	11'666'667									
11'666'667	12'000'000									
12'000'000	12'333'333									
12'333'333	12'666'667									
12'666'667	13'000'000									
13'000'000	13'333'333									
13'333'333	13'666'667									
13'666'667	14'000'000									
14'000'000	14'333'333									
14'333'333	14'666'667									
14'666'667	15'000'000									
15'000'000	15'333'333									
15'333'333	15'666'667									
15'666'667	16'000'000									
16'000'000	16'333'333									
16'333'333	16'666'667									
16'666'667	17'000'000									
17'000'000	17'333'333									
17'333'333	17'666'667									
17'666'667	18'000'000									
18'000'000	18'333'333									

Nombre de cas traités 286  
Total des droits 3'084'323.86  
Total de l'assiette des droits 187'726'957.00

## IMPACT DE L'IN 115-B SUR LA BASE DU REGISTRE 2000 DES ACTES ET OPERATIONS

**Droits totaux pour les ventes avec contrat d'entreprise  
Comparaison avec ventes de logements existants**

Diminution		Nb de cas
0%	-10%	1
-10%	-20%	2
-20%	-30%	5
-30%	-40%	19
-40%	-50%	210
-50%	-60%	49
Nombre de cas traités		286

## Impact financier estimé de l'IN115

## Données

2000

Type de droits	Nombre de cas	Montant des droits	Réduction de 1/2	Réduction de 1/2 des droits à 3% (ventes et contrats)	Réduction de 1/2 des droits de vente de logements existants, mais au max. de 10'000.-	Réduction de 75% des droits de vente de logements existants, mais au max. de 10'000.-	Réduction de 1/2 des droits, jusqu'à une assiette globale de 700'000.-
		Montant de la réduction	Montant de la réduction	Montant de la réduction	Montant de la réduction	Montant de la réduction	Montant de la réduction
Droits de vente à 3% sans contrat d'entreprise	1 620	37'959'770	18'979'885	18'979'885	11'578'388	13'398'461	11'872'513
Droits de vente à 3% avec contrat d'entreprise	286	1'800'566	900'283	900'283			862'753
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>1 906</b>	<b>39'760'336</b>	<b>19'880'168</b>	<b>19'880'168</b>			<b>12'755'266</b>
Droits de contrat d'entreprise à 1%	286	1'272'208	636'104				554'622
Droits de contrat d'entreprise à 3%	1	11'550	5'775	5'775			5'775
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>286</b>	<b>1'283'758</b>	<b>641'879</b>	<b>641'879</b>			<b>560'397</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1 906</b>	<b>41'044'093</b>	<b>20'522'047</b>	<b>19'885'943</b>	<b>11'578'388</b>	<b>13'398'461</b>	<b>13'315'662</b>

Sans compter les droits d'actes hypothécaires

## CAS THEORIQUES

## REDUCTION DES DROITS DE MOITIE, JUSQU'A UNE ASSIETTE DE 700'000.-

	Prix total de l'opération	Terrain non construit ou a/construction commencée		Constr. a effectuer ou a terminer		Droits totaux		1/2 droit, jusqu'à une assiette maximum de 700'000		solde dû/A du après réduc.	
		valeur	droit 3%	valeur	droit 1%	par cas	cas B/A	1/2 droit	maximum		
A	Vente logement existant	1'500'000.00	45'000.00			45'000.00		22'500.00	10'500.00	34'500.00	76.67%
B	Vente	1'500'000.00	200'000.00	1'300'000.00	13'000.00	19'000.00	42.22%	9'500.00	5'500.00	13'500.00	39.13%
	a/contrat d'entr.	1'500'000.00	300'000.00	1'200'000.00	12'000.00	21'000.00	46.67%	10'500.00	6'500.00	14'500.00	42.03%
		1'500'000.00	400'000.00	1'100'000.00	11'000.00	23'000.00	51.11%	11'500.00	7'500.00	15'500.00	44.93%
		1'500'000.00	500'000.00	1'000'000.00	10'000.00	25'000.00	55.56%	12'500.00	8'500.00	16'500.00	47.83%
		1'500'000.00	600'000.00	900'000.00	9'000.00	27'000.00	60.00%	13'500.00	9'500.00	17'500.00	50.72%
	1'500'000.00	700'000.00	21'000.00	8'000.00	29'000.00	64.44%	14'500.00	10'500.00	18'500.00	53.62%	

A	Vente logement existant	1'000'000.00	30'000.00			30'000.00		15'000.00	10'500.00	19'500.00	65.00%
B	Vente	1'000'000.00	200'000.00	800'000.00	8'000.00	14'000.00	46.67%	7'000.00	5'500.00	8'500.00	43.59%
	a/contrat d'entr.	1'000'000.00	300'000.00	700'000.00	7'000.00	16'000.00	53.33%	8'000.00	6'500.00	9'500.00	48.72%
		1'000'000.00	400'000.00	600'000.00	6'000.00	18'000.00	60.00%	9'000.00	7'500.00	10'500.00	53.85%
		1'000'000.00	500'000.00	500'000.00	5'000.00	20'000.00	66.67%	10'000.00	8'500.00	11'500.00	58.97%
		1'000'000.00	600'000.00	400'000.00	4'000.00	22'000.00	73.33%	11'000.00	9'500.00	12'500.00	64.10%
	1'000'000.00	700'000.00	21'000.00	3'000.00	24'000.00	80.00%	12'000.00	10'500.00	13'500.00	69.23%	

A	Vente logement existant	700'000.00	21'000.00			21'000.00		10'500.00	10'000.00	11'000.00	52.38%
B	Vente	700'000.00	200'000.00	500'000.00	5'000.00	11'000.00	52.38%	5'500.00	5'500.00	5'500.00	50.00%
	a/contrat d'entr.	700'000.00	300'000.00	400'000.00	4'000.00	13'000.00	61.90%	6'500.00	6'500.00	6'500.00	50.00%
		700'000.00	400'000.00	300'000.00	3'000.00	15'000.00	71.43%	7'500.00	7'500.00	7'500.00	50.00%
		700'000.00	500'000.00	200'000.00	2'000.00	17'000.00	80.95%	8'500.00	8'500.00	8'500.00	50.00%
		700'000.00	600'000.00	18'000.00	1'000.00	19'000.00	90.48%	9'500.00	9'500.00	9'500.00	50.00%

## CAS THEORIQUES

## REDUCTION DES DROITS DE MOITIE, MAIS AU MAXIMUM DE 10'000.-

	Prix total de l'opération	Terrain non construit ou a/construction commencée		valeur		droit 1% à effectuer ou à terminer	Droits totaux		Réduction de 1/2 des droits, maximum 10'000		solde dû/A du après réduc.	
		droit 3%	droit 1%	par cas	cas B/A		1/2 droit maximum	solde dû				
A	1'500'000.00	45'000.00		45'000.00			45'000.00	45'000.00	22'500.00	10'000.00	35'000.00	77.78%
B	1'500'000.00	200'000.00	6'000.00	1'300'000.00	13'000.00		19'000.00	19'000.00	9'500.00	9'500.00	9'500.00	27.14%
	1'500'000.00	300'000.00	9'000.00	1'200'000.00	12'000.00		21'000.00	21'000.00	10'500.00	10'000.00	11'000.00	52.38%
	1'500'000.00	400'000.00	12'000.00	1'100'000.00	11'000.00		23'000.00	23'000.00	11'500.00	10'000.00	13'000.00	31.43%
	1'500'000.00	500'000.00	15'000.00	1'000'000.00	10'000.00		25'000.00	25'000.00	12'500.00	10'000.00	15'000.00	37.14%
	1'500'000.00	600'000.00	18'000.00	900'000.00	9'000.00		27'000.00	27'000.00	13'500.00	10'000.00	17'000.00	42.86%
	1'500'000.00	700'000.00	21'000.00	800'000.00	8'000.00		29'000.00	29'000.00	14'500.00	10'000.00	19'000.00	48.57%
												54.29%
												65.52%

A	1'000'000.00	30'000.00		30'000.00			30'000.00	30'000.00	15'000.00	10'000.00	20'000.00	66.67%
B	1'000'000.00	200'000.00	6'000.00	800'000.00	8'000.00		14'000.00	14'000.00	7'000.00	7'000.00	7'000.00	35.00%
	1'000'000.00	300'000.00	9'000.00	700'000.00	7'000.00		16'000.00	16'000.00	8'000.00	8'000.00	8'000.00	40.00%
	1'000'000.00	400'000.00	12'000.00	600'000.00	6'000.00		18'000.00	18'000.00	9'000.00	9'000.00	9'000.00	45.00%
	1'000'000.00	500'000.00	15'000.00	500'000.00	5'000.00		20'000.00	20'000.00	10'000.00	10'000.00	10'000.00	50.00%
	1'000'000.00	600'000.00	18'000.00	400'000.00	4'000.00		22'000.00	22'000.00	11'000.00	10'000.00	12'000.00	54.55%
	1'000'000.00	700'000.00	21'000.00	300'000.00	3'000.00		24'000.00	24'000.00	12'000.00	10'000.00	14'000.00	70.00%
												86.67%

A	700'000.00	21'000.00		21'000.00			21'000.00	21'000.00	10'500.00	10'000.00	11'000.00	52.38%
B	700'000.00	200'000.00	6'000.00	500'000.00	5'000.00		11'000.00	11'000.00	5'500.00	5'500.00	5'500.00	50.00%
	700'000.00	300'000.00	9'000.00	400'000.00	4'000.00		13'000.00	13'000.00	6'500.00	6'500.00	6'500.00	59.09%
	700'000.00	400'000.00	12'000.00	300'000.00	3'000.00		15'000.00	15'000.00	7'500.00	7'500.00	7'500.00	68.18%
	700'000.00	500'000.00	15'000.00	200'000.00	2'000.00		17'000.00	17'000.00	8'500.00	8'500.00	8'500.00	77.27%
	700'000.00	600'000.00	18'000.00	100'000.00	1'000.00		19'000.00	19'000.00	9'500.00	9'500.00	9'500.00	86.36%

## Exemple d'une acquisition immobilière financée à hauteur de 80 % par un prêt hypothécaire garanti par une cédule

	Montant	Taux émoulement	Emoulement	TVA 7,80%	Enregistrement	Registre foncier	Frais et débours	Total	Enregistr. IRF en francs	Enregistr. IRF en %	base de calcul
Villa	500'000	0,45%	3'050,00	231,80	15'000,00	1'500,00	750,00	19'781,80	16'500,00	3,30%	s/500m
Cédule nouvelle	400'000	0,40%	1'800,00	136,80	5'460,00	800,00	500,00	8'696,80	6'260,00	1,57%	s/400m
	<b>Total Etat</b>		<b>20'460,00</b>		<b>22'760,00</b>	<b>2'300,00</b>	<b>Total "tout" soit autres</b>	<b>28'478,60</b>	<b>22'760,00</b>	<b>4,55%</b>	<b>s/500m</b>
Cédule novation	400'000	0,13%	600,00	45,60	20,00	122,50	500,00	1'288,10			
Villa	1'000'000	0,40%	5'200,00	395,20	30'000,00	3'000,00	750,00	38'595,20	33'000,00	3,30%	s/1000m
Cédule nouvelle	800'000	0,30%	3'100,00	235,60	10'920,00	1'600,00	500,00	16'355,60	12'520,00	1,57%	s/800m
	<b>Total Etat</b>		<b>40'920,00</b>		<b>45'520,00</b>	<b>4'600,00</b>	<b>Total "tout" soit autres</b>	<b>54'950,80</b>	<b>45'520,00</b>	<b>4,55%</b>	<b>s/1000m</b>
Cédule novation	800'000	0,10%	1'133,33	86,73	20,00	122,50	500,00	1'861,97			
Villa	1'500'000	0,35%	6'850,00	520,60	45'000,00	4'500,00	750,00	56'870,60	49'500,00	3,30%	s/1500m
Cédule nouvelle	1'200'000	0,30%	4'300,00	326,80	16'380,00	2'400,00	500,00	23'906,80	18'780,00	1,57%	s/1200m
	<b>Total Etat</b>		<b>61'380,00</b>		<b>68'280,00</b>	<b>6'900,00</b>	<b>Total "tout" soit autres</b>	<b>80'777,40</b>	<b>68'280,00</b>	<b>4,55%</b>	<b>s/1500m</b>
Cédule novation	1'200'000	0,10%	1'433,33	108,93	20,00	122,50	500,00	2'184,77			
Villa	2'000'000	0,40%	8'550,00	649,60	60'000,00	6'000,00	750,00	75'199,60	66'000,00	3,30%	s/2000m
Cédule nouvelle	1'600'000	0,30%	5'500,00	418,00	21'840,00	3'200,00	500,00	31'458,00	25'040,00	1,57%	s/1600m
	<b>Total Etat</b>		<b>81'840,00</b>		<b>91'040,00</b>	<b>9'200,00</b>	<b>Total "tout" soit autres</b>	<b>106'657,80</b>	<b>91'040,00</b>	<b>4,55%</b>	<b>s/2000m</b>
Cédule novation	1'600'000	0,10%	1'433,33	108,93	20,00	122,50	500,00	2'184,77			

## ANNEXE 10

## Données de l'Etat

borne inférieure	borne supérieure	x moyen	nombre de cas	cumul des cas	en % contribuables	taux RF et droit de mutation	encassement moyen par contribuable	encassement tranche	encassement cumulé	% cumulé	encassement cumulé	SIMUL 50.00% recettes
2'000	100'000	51'000	142	142	7.45%	3.30%	1'683	238'986	238'986	0.54%	0	0
102'000	200'000	151'000	291	433	22.72%	3.30%	4'983	1'450'039	1'689'039	3.84%	0	0
200'400	300'000	250'200	199	632	33.16%	3.30%	8'257	1'643'063	3'332'102	7.57%	0	0
301'150	330'000	315'575	38	670	35.15%	3.30%	10'414	395'731	3'727'833	8.46%	0	0
335'000	665'000	500'000	<b>624</b>	<b>1294</b>	<b>67.89%</b>	<b>3.30%</b>	<b>16'500</b>	<b>10'296'000</b>	<b>14'023'833</b>	<b>31.84%</b>	<b>265'400</b>	<b>265'400</b>
668'160	1'000'000	834'080	<b>298</b>	<b>1592</b>	<b>83.53%</b>	<b>3.30%</b>	<b>27'525</b>	<b>8'202'343</b>	<b>22'226'176</b>	<b>50.47%</b>	<b>3412'088</b>	<b>3412'088</b>
1'010'000	1'330'000	1'170'000	117	1709	89.66%	3.30%	38'610	451'7370	26'743'546	60.72%	2'636'632	2'636'632
1'335'000	1'664'000	1'499'500	63	1772	92.97%	3.30%	49'484	3'117'461	29'861'007	67.80%	2'104'756	2'104'756
1'680'000	2'000'000	1'840'000	36	1808	94.86%	3.30%	60'720	2'185'920	32'046'927	72.77%	1'607'232	1'607'232
2'005'000	2'320'000	2'162'500	17	1825	95.75%	3.30%	71'363	1'213'163	33'260'089	75.52%	1'213'163	1'213'163
2'350'000	2'650'000	2'500'000	16	1841	96.59%	3.30%	82'500	1'320'000	34'580'089	78.52%	1'320'000	1'320'000
2'700'000	3'000'000	2'850'000	17	1858	97.48%	3.30%	94'050	1'598'850	36'178'939	82.15%	1'598'850	1'598'850
3'050'000	3'230'630	3'140'315	3	1861	97.64%	3.30%	103'630	310'891	36'489'830	82.85%	310'891	310'891
3'340'000	3'650'000	3'495'000	11	1872	98.22%	3.30%	115'335	1'268'685	37'758'515	85.73%	1'268'685	1'268'685
3'700'000	4'000'000	3'850'000	12	1884	98.85%	3.30%	127'050	1'524'600	39'283'115	89.20%	1'524'600	1'524'600
4'070'000	4'200'000	4'135'000	4	1888	99.06%	3.30%	136'455	545'820	39'828'935	90.43%	545'820	545'820
4'400'000	4'522'870	4'461'435	5	1893	99.32%	3.30%	147'227	736'137	40'565'072	92.11%	736'137	736'137
4'700'000	4'900'000	4'800'000	3	1896	99.48%	3.30%	158'400	475'200	41'040'272	93.19%	475'200	475'200
5'200'000	5'200'000	5'200'000	1	1897	99.53%	3.30%	171'600	171'600	41'211'872	93.57%	171'600	171'600
5'800'000	6'000'000	5'900'000	3	1900	99.69%	3.30%	194'700	584'100	41'795'972	94.90%	584'100	584'100
6'800'500	6'800'500	6'800'500	1	1901	99.74%	3.30%	224'417	42'020'389	42'020'389	95.41%	224'417	224'417
7'500'000	7'500'000	7'500'000	1	1902	99.79%	3.30%	247'500	247'500	42'267'889	95.97%	247'500	247'500
8'000'000	8'000'000	8'000'000	1	1903	99.84%	3.30%	264'000	264'000	42'531'889	96.57%	264'000	264'000
13'000'000	13'000'000	13'000'000	1	1904	99.90%	3.30%	429'000	429'000	42'960'889	97.55%	429'000	429'000
15'000'000	15'000'000	15'000'000	1	1905	99.95%	3.30%	495'000	495'000	43'455'889	98.67%	495'000	495'000
16'850'000	16'850'000	17'750'000	1	1906	100.00%	3.30%	585'750	585'750	44'041'639	100.00%	585'750	585'750

16'075

22'020'819

44'041'639

50.00%

## ANNEXE 11

Avant-projet du groupe libéral / 15 janvier 2002

**Projet de loi modifiant la loi sur  
les droits d'enregistrement, du 9  
octobre 1969 (contre-projet à l'IN  
115 – Casatax)**

du

(Entrée en vigueur : )

---

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

**Article unique**

La loi sur les droits d'enregistrement, du 9 octobre 1969, est modifiée comme suit :

**TITRE II : Assiette des droits****Article 8A : Propriété de son logement (nouveau)**

1. En cas d'acquisition de la propriété d'un immeuble destiné à servir de domicile à l'acquéreur, les droits d'enregistrement et les éventuels centimes additionnels sont réduits de moitié.
2. Cette réduction s'applique aux contrats de vente, ainsi qu'aux actes hypothécaires et aux contrats d'entreprise ou tout autre contrat analogue au sens de l'article 83.
3. Si, dans un délai de 3 ans dès la date de l'enregistrement, l'immeuble cesse de servir de domicile au bénéficiaire de la réduction ou est aliéné par celui-ci, le solde non perçu des droits est immédiatement exigible. Fait exception le cas du décès du bénéficiaire.
4. La réduction des droits d'enregistrement est mentionnée au registre foncier. Le notaire qui a requis la mention n'est pas responsable du solde des droits éventuellement dus en vertu de l'alinéa 3.
5. La mention est radiée sur demande :
  - a. à l'expiration du délai de 3 ans prévu à l'alinéa 3, à condition que l'immeuble ait servi de domicile au bénéficiaire de la réduction pendant ledit délai ou que celui-ci se soit acquitté du solde des droits d'enregistrement ;
  - b. en cas de revente de l'immeuble à un tiers avant l'expiration du délai de 3 ans prévu à l'alinéa 3, à condition que le solde des droits d'enregistrement ait été payé.
6. La mention est radiée d'office après l'écoulement d'un délai de 5 ans dès la conclusion de l'acte de vente.

L'application de la présente disposition s'effectue sans préjudice de l'attribution au fonds d'équipement communal du tiers du droit de vente avant réduction, en application de l'article 48.

## Projet de loi modifiant la loi sur les droits d'enregistrement, du 9 octobre 1969 (contre-projet à l'IN 115 - Casatax)

(D 3 30)

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

### Article unique

La loi sur les droits d'enregistrement, du 9 octobre 1969, est modifiée comme suit :

#### **Art. 8A Acquisition de la propriété de son propre logement (nouveau)**

##### *Réduction des droits*

<sup>1</sup> En cas d'acquisition par une personne physique de la pleine propriété d'un logement déjà construit, en cours de construction ou à construire, pour l'occuper elle-même à titre de résidence principale, les droits d'enregistrement proportionnels et les éventuels centimes additionnels sont réduits de moitié.

<sup>2</sup> Sont visés :

- a) les contrats de vente (art. 33, al. 1, et 35, al. 1) et les éventuels contrats d'entreprise ou autres contrats analogues (83, alinéa 2) soumis à l'enregistrement obligatoire; la réduction est alors accordée à concurrence d'un prix total déclaré à l'enregistrement, valeur de la construction à effectuer ou à terminer comprise, de F au maximum;
- b) les actes comportant constitution ou augmentation de gages immobiliers, sous la forme d'une hypothèque ou d'une cédule hypothécaire (art. 85, al. 1, et 86, al. 3), dont le but est d'assurer le financement des opérations d'acquisition au sens de la lettre a du présent alinéa; dans ce cas, la réduction est accordée à concurrence d'un montant maximum de gage de F

<sup>3</sup> Le bénéficiaire de la réduction doit, 2 ans au maximum après l'enregistrement de l'acte d'acquisition, remettre à l'administration la preuve de l'affectation de l'immeuble à sa résidence principale. Il doit, en outre, dès l'entrée en jouissance de l'immeuble, occuper complètement ce dernier, conformément à l'alinéa 1, durant une période continue de 3 ans.

##### *Reprise des droits et responsabilité*

<sup>4</sup> Si l'une ou l'autre des conditions stipulées à l'alinéa 3 n'est pas réalisée, l'administration perçoit les droits d'enregistrement tels qu'ils auraient été dus si aucune réduction n'avait été accordée. Il en va de même si l'immeuble est aliéné avant son entrée en jouissance ou au cours des 3 ans qui suivent cette dernière. Fait exception le cas du décès du bénéficiaire de la réduction.

<sup>5</sup> Est responsable du paiement de la reprise des droits au sens de l'alinéa 4 :

- a) en cas de changement d'affectation : le bénéficiaire de la réduction;
- b) en cas d'aliénation : le débiteur des droits, au sens de l'article 161, alinéa 1, en sus des droits relatifs à l'aliénation.

##### *Mention au registre foncier*

<sup>6</sup> La réduction des droits d'enregistrement est mentionnée au registre foncier sur réquisition de l'administration.

<sup>7</sup> La mention est radiée sur demande :

- a) lorsque les conditions prévues à l'alinéa 3 sont cumulativement réalisées ou que le bénéficiaire de la réduction s'est acquitté des droits tels qu'ils auraient été dus si aucune réduction n'avait été accordée;

- b) en cas d'aliénation de l'immeuble au sens de l'alinéa 4, à condition que le bénéficiaire de la réduction se soit acquitté des droits tels qu'ils auraient été dus si aucune réduction n'avait été accordée.

**Art. 185, alinéa 1, lettre a (nouveau chiffre 4)**

- 4° à compter de l'expiration du délai de 2 ans prévu à l'article 8A, alinéa 3, ou du jour du changement d'affectation ou de l'aliénation de l'immeuble, en cas de reprise conformément à l'article 8A, alinéa 4;

## ANNEXE 13

## Avant-projet du groupe des Verts / 29 janvier 2002

Loi sur les droits d'enregistrement, du 9 Oct.1968, est modifiée comme suit :

## Titre II : assiette des droits

## Art.8A : Acquisition de son logement

1. Lors de l'acquisition d'un immeuble destiné à servir de domicile (principal) à l'acquéreur, les droits d'enregistrements sont réduits de 10'000 frs. Il est toutefois perçu un minimum de 1000frs (à titre de frais).
2. Si dans un délai de 3 ans à compter de la date de l'enregistrement, l'immeuble cesse de servir de domicile au bénéficiaire de la réduction ou est aliéné par celui-ci, le solde non perçu des droits est immédiatement exigible, fait exception le cas du décès.
3. Le Conseil d'Etat fixe dans un règlement les modalités permettant la vérification de l'occupation de l'immeuble par son propriétaire, et le cas échéant la notification du non perçu des droits .

*Date de dépôt : 5 mars 2002*

*Messagerie*

## RAPPORT DE LA MINORITÉ

**Rapporteur: M. Pierre Vanek**

Mesdames et

Messieurs les députés,

Ce rapport de minorité combat l'initiative dite Casatax et le contre-projet que la majorité de la commission a mis sur pied, pour tenter de la rendre plus acceptable, en cherchant à obtenir un « consensus » et surtout à réduire quelques uns de ses défauts les plus rédhibitoires et visibles. Visibles à tel point que le principal champion de cette initiative, M. Mark Muller lui-même, n'a pas osé voter en sa faveur en commission.

Or Mark Muller a un site internet personnel [www.mark-muller.ch](http://www.mark-muller.ch).<sup>1</sup> On y trouve une page intéressante intitulée «*Mes objectifs politiques*». Parmi les quatre idées qui y figurent, il est amusant de voir le secrétaire général de la Chambre genevois immobilière (CGI) et député libéral Mark Muller s'ériger ... en porte-parole des locataires! En effet, il y affirme péremptoirement que «*75% des locataires genevois souhaiteraient devenir propriétaire*», qu'il veut «*faire en sorte que la majorité d'entre eux puisse réaliser ce rêve* » et que c'est «*pour ce faire* » qu'il s'est engagé à faire aboutir notamment l'initiative Casatax.

### **Démagogie délirante et discutable**

D'aucuns trouveront qu'il est malséant de rappeler des déclarations démagogiques et électoralistes du candidat Mark Muller, nous pensons au contraire qu'il est parfaitement légitime que les un-e-s et les autres nous soyons jugés à l'aune des déclarations qui ont contribué à nous faire élire et

---

<sup>1</sup> C'est l'un des sites consacrés à l'équipe de fonctionnaires des milieux immobiliers et patronaux qui s'étaient autodésignés comme les «douze salopards». Allez voir la photo de notre collègue Muller posant entre Batman et Superman !

de la conformité de celles-ci avec la réalité de nos actes et de nos paroles dans l'enceinte du parlement.

La première remarque qu'on pourrait faire au sujet des propos cités ci-dessus c'est de relever que si cette aspiration à la propriété individuelle de son logement était si profondément ancrée dans le cœur des locataires genevois on n'aurait pas constaté, comme le faisait la *Tribune de Genève*<sup>2</sup>, parlant des deux initiatives de la CGI, qui ne manque pourtant pas de moyens, que leurs « *promoteurs ont eu toutes les peines du monde à réunir les 10 000 signatures requises* » et qu'ils y étaient « *arrivés de justesse* » !

Il y aurait lieu ensuite de rappeler que dans notre canton on a un taux de propriété de son logement 13,8 % (chiffres 1990) et 86,2 % de locataires ou de membres de société coopératives. Or l'objectif affirmé, même si c'était en période d'élections, de M. Muller est de transformer plus de la moitié des locataires genevois en propriétaires. Cela signifierait évidemment une redistribution nécessairement massive de la richesse dans notre canton alors que tous les efforts du parti libéral vont, chacun le sait, en sens inverse !

Cela signifierait aussi que le taux de propriétaires de leurs logements à titre individuel devrait augmenter de plus de 43 % pour s'inscrire non loin du double du taux fédéral en la matière qui est de 31 %. Ce sont là évidemment des élucubrations surréalistes incompatibles avec les réalités sociales et l'aménagement du territoire notamment. Le problème c'est qu'elles découlent des déclarations de l'homme-orchestre de cette initiative qui l'a successivement lancée, fait aboutir avec peine, qui a été auditionné comme initiant par la Commission fiscale, qui a participé aux travaux de celle-ci, s'est abstenu au vote sur l'initiative en commission et a tenté désespérément de négocier un contre-projet prétendument « consensuel » qui rallierait la gauche, celui qui nous est soumis aujourd'hui et que nous rejetons.

### **Les intentions inavouables et avouées**

Or évidemment le véritable objectif de cette initiative est sans doute ailleurs que dans les propos absurdes du secrétaire général de la CGI :

- Il participe bien sûr à hauteur d'une vingtaine de millions de francs à la croisade entreprise par les libéraux et leurs alliés pour réduire systématiquement, chaque fois que faire se peut, les moyens financiers de notre collectivité en nous servant un bouquet – ou plutôt un brouet – de

---

<sup>2</sup> *Tribune de Genève*, du 12 septembre 2000, « Les milieux immobiliers ont fait aboutir deux initiatives », article de C. Bernet.

mesures dans ce sens, dont l'essentiel des sommes en jeu, s'il était par exemple plutôt affecté à la réduction de la dette cantonale et non à des cadeaux bénéficiant principalement aux plus aisés, serait évidemment plus utile.

- En matière de logement, il vise à détourner l'attention de l'explosion des loyers à des niveaux inabordables pour la majorité de nos concitoyen-ne-s, de l'effritement dramatique du parc de logements à bon marché et subventionné qui ne relèvent pas d'un « rêve » hypothétique, imputé de manière totalitaire par les initiants à « tous »<sup>3</sup>, mais bien d'un cauchemar qui touche un réellement et matériellement un grand nombre de nos concitoyen-ne-s et qui profite aux milieux même dont la CGI est l'émanation.
- Enfin, il ressort d'une croisade idéologique en faveur de la propriété privée et d'un dénigrement de notre canton. Celui-ci serait, à entendre les déclarations des initiants en commission, un cas scandaleux et « anormal » puisque le taux de propriétaires de leur logement y est inférieur à la moitié du taux fédéral moyen. Or Mark Muller a déclaré en commission qu'à l'heure où les « valeurs de la famille et de la religion s'effritent », il faudrait selon lui se battre pour la propriété individuelle comme valeur forte au centre même de notre ordre constitutionnel.

Ce dernier point à travers l'institution du « péché » d'être locataires vise évidemment à délégitimer les mesures de protection indispensable de ceux-ci, et à travers l'accent mis sur la propriété individuelle, entend freiner les mesures collectives nécessaires en faveur du développement indispensable d'un parc immobilier public et de formes de propriété collective. Au bénéfice de qui ? Des milieux immobiliers... qui ont lancé cette initiative évidemment.

### **Le salarié locataire comme assisté irresponsable**

Dans le même registre, en commission un député-patron<sup>4</sup>, au détour d'une intervention aura tenu l'une des propos les plus choquants qu'il m'ait été donné d'entendre dans le cadre de nos travaux parlementaires. Parlant d'un salarié-locataire, qui devient propriétaire, il a lâché au passage qu'ainsi celui-ci « s'assume » enfin et devient « responsable ». Une manière injurieuse de traiter les travailleurs/euses, qui triment chaque jour dans cette république et

<sup>3</sup> « Parmi les rêves que nous nourrissons tous, devenir propriétaire de son logement figure en bonne place » déclarent les initiants dans leur exposé des motifs.

<sup>4</sup> Il s'agissait de M. Gilles Desplanches qui passait par là...

qui y créent les seules richesses réelles qui sont le fruit du travail, de gens qui ne «s'assument» pas, et de qualifier l'écrasante majorité de nos concitoyen-ne-s qui sont locataires d'irresponsables. On rejoint là la pensée d'une époque et d'une classe sociale qui privait de droit de vote celles et ceux qui n'étaient pas propriétaires... à travers un régime électoral censitaire et profondément antidémocratique.

Un dernier point révélateur et choquant dans l'argumentaire des initiants est que leur bébé, à travers son illusoire augmentation du taux des propriétaires, irait «*dans le sens du développement durable*» puisqu'un propriétaire «*consacrera bien plus de soins à l'entretien de son logement*». C'est là aussi une vision particulièrement inacceptable. La préservation de notre environnement demande des solutions collectives, solidaires, organisées socialement, un développement de l'altruisme et non de l'individualisme. Bien au contraire d'encourager la propriété individuelle, il est – tout le monde le sait – indispensable d'apprendre à s'en passer, par exemple en privilégiant en matière de transports les solutions collectives, plutôt que d'exiger que chacun-e puisse avoir «ses» roues et «son» moteur.

### **Au-delà du baratin des initiants**

Au-delà de la dénonciation des dérives des initiants, le Conseil d'Etat avait dit très sobrement et poliment ce qu'il faut faire de l'initiative sur le plan concret: la rejeter! Dans son point de presse du 22 novembre 2000 il affirme ce point de vue et «*estime que la diminution des droits d'enregistrement n'aura qu'un effet mineur sur la décision de devenir propriétaire de son logement*». Il rappelle en outre que d'ores et déjà «*la nouvelle loi sur l'imposition des personnes physiques intègre des mesures durables en faveur du propriétaire qui occupe son logement*», cela notamment à travers le fait qu'elle «*applique un abattement pour durée d'occupation continue dans le calcul de la valeur locative*» et qu'elle fixe «*un taux d'effort pour limiter la charge fiscale afférente à la valeur locative*». Il souligne en outre que cette mesure sans effets sérieux, et redondante de surcroît, coûterait «*plus de 11,5 millions de francs*».

Or, concernant l'initiative, ce qui a surtout changé... ça n'est évidemment ni son efficacité douteuse, ni les avantages dont bénéficient les propriétaire par ailleurs... c'est surtout son coût qui, dans la version du toilettée que constitue le contre-projet, est évalué aujourd'hui par le Département des finances à une vingtaine de millions, soit près du double de l'estimation initiale !

## Même le Département fédéral de l'économie...

Une autre source d'avis un tant soi peu plus « objectif » que celui des initiants sur la problématique de cette initiative peut être trouvée dans une intéressante publication mensuelle éditée sous la houlette du Département fédéral de l'économie<sup>5</sup>, peu suspect vous en conviendrez d'être influencé par les idées de l'Alliance de gauche, et qui mettait récemment en titre de sa une la question de savoir s'il y avait chez nous « *trop peu de propriétaires* ».

Parmi d'autres considérations répondant à cette question on y trouve la remarque pertinente qu'il serait « *trompeur d'établir une corrélation entre le nombre de propriétaires et la prospérité d'une société* » et que « *les comparaisons internationales indiquent qu'un taux élevé de logements en propriété reflète des marchés rigides et une structure économique dominée par les secteurs primaires et secondaires* ».

On y apprend encore avec intérêt que « *les données disponibles montrent qu'il n'existe pas de lien direct entre la charge fiscale et le taux de logements en propriété* » ou que « *l'offre des logements en location n'a rien à envier sur le plan qualitatif à celle des logements en propriété, tout en étant dans l'ensemble meilleure marché* ».

Dans la conclusion de ce papier on lit enfin l'appel à la raison suivant : « *... il faut rester lucide et comprendre que, même en entreprenant un effort extraordinaire, on ne parviendra pas à relever quantitativement la part des propriétaires à court terme. Pour faire progresser le taux d'un point, il faudrait que tous les nouveaux logements construits pendant une année soient destinés à l'achat en propriété, ce qui n'est ni réaliste, ni souhaitable, pour des raisons d'aménagement du territoire et d'utilisation des sols* ».

Or, rappelons que les initiants prétendent pour des motifs idéologiques discutables, évoqués ci-dessus, œuvrer pour, au minimum, aligner le taux de propriétaires à Genève sur celui de la moyenne fédérale, soit un écart à combler de l'ordre de 20 %. On mesure l'absence de « lucidité » au sens du DFE des initiants, à moins, bien sûr, que, comme nous l'avons dit, leur objectif essentiel ne soit bien ailleurs, réduire par tous les moyens les recettes de l'Etat, en faisant des cadeaux aux contribuables plus aisés et marquer un point de principe contre les locataires...

---

<sup>5</sup> Briefing de l'Office fédéral du logement, du 3 mars 2001.

## **Le programme libéral mis en accusation**

Citons encore – à charge – une dernière source extérieure : le professeur Thalmann souvent évoqué par les initiants écrit que: *«En relâchant la surveillance des loyers, en libéralisant le secteur du crédit, en réduisant la part du logement public et du logement subventionné et en affaiblissant la politique sociale du logement en général, la Suisse renonce à ses objectifs de sécurité et de stabilité résidentielle, comme plusieurs pays l'ont fait avant elle. Qu'on le fasse par conviction idéologique, pour diminuer les frictions et les gaspillages, pour réduire le secteur public à l'essentiel et laisser la place à l'initiative privée et la responsabilité individuelle, ou que l'on le fasse sous pression de la concurrence internationale, le résultat est toujours le même: les conditions de logement de chaque ménage vont dépendre davantage de son revenu et de la situation conjoncturelle.»*

Autre constat de ce professeur de l'EPFL, qu'il qualifie lui-même d'accablant: *«Là où le budget «logement» du secteur public a effectivement diminué, ce sont d'autres budgets sociaux qui ont pris l'ascenseur, pour aider les ménages à payer les loyers plus élevés, à commencer par l'assistance sociale»<sup>6</sup>.*

N'est ce pas là une mise en accusation crédible du programme global des milieux qui soutiennent l'initiative ?

## **Un tour du côté des communes ?**

Après avoir fait un détour fédéral, qu'il nous soit permis de revenir sur l'intéressante audition de l'Association genevoise des communes. En date du 8 janvier dernier, l'ACG a en effet été auditionnée par notre commission fiscale.

Vous trouverez en annexe, le document présenté par celle-ci lors de cette audition et dans lequel les honorables représentants de cette association, présidée par notre collègue Patrice Plojoux, «expriment leurs plus fortes réserves à l'endroit de l'initiative Casatax». La préoccupation de nos invités concernant cette initiative est que le Fonds d'équipement communal (FEC), qui renforce l'effet de la péréquation financière intercommunale et contribue à alléger la charge fiscale dans des communes aux capacités financières réduites (Vernier, Onex, Lancy... par exemple) reçoit une part non

---

<sup>6</sup> Professeur Thalmann de l'EPFL dans *La Vie économique*, novembre 2001.

négligeable de ses ressources directement des droits d'enregistrement mis en cause par Casatax.

C'est en effet un quart de ces droits, avec un plafonnement à 18 millions de francs, qui alimente pour part ce fonds. Certes, les député-e-s sont maîtres de l'alimentation de ce fonds et – même sans une disposition ad hoc dans l'initiative ou son contre-projet, idée proposée un temps par les initiants – les versements au FEC peuvent être maintenus.

Mais, questionnés sur le fait de savoir si les communes soutiendraient le projet au cas où il n'aurait « aucune incidence sur le fonds d'équipement communal », les représentants de l'ACG ont répondu :

- d'une part par un scepticisme déclaré quant aux effets réels envisageables relevant du but proclamé de l'initiative : « Le fait de chercher à modifier le pourcentage de propriétaires par rapport aux locataires n'aura pas beaucoup d'effet sur les communes. Ce n'est pas ça qui va modifier les couches de population et changer grand-chose par rapport aux besoins des communes »<sup>7</sup> ;
- d'autre part par une explication sur le fait que, même si les député-e-s maintenaient le taux de contribution, cela signifierait que «... l'Etat lui-même devrait accentuer son taux d'effort. Ainsi le cadeau fait aux communes se répercuterait sur la charge cantonale »<sup>8</sup> ... et rendrait ainsi plus difficiles les espoirs des communes de voir réalimenter le fonds en question à hauteur de leur attente.

### **Le contre-projet en bref**

Au final, le contre-projet fixe une réduction d'un montant unique, 15 000 F, dont on fait cadeau aux acquéreurs d'immeubles pour les opérations jusqu'à 2 millions de francs. Certes, c'est évidemment «mieux» que l'initiative avec son rabais de 50% sur les droits d'enregistrement et cela sans plafond. Sur le fond, d'un point de vue d'équité et de justice élémentaire, posons-nous la question de savoir s'il s'agit de distribuer des tranches de 15 000 F à un millier et demi de nos concitoyen-ne-s, devons-nous choisir ceux qui ont les moyens de s'acheter un logement et de devenir propriétaires. N'y aurait-il pas des solutions évidemment plus justes : par exemple - pour faire dans l'arithmétique – celle de distribuer 1500 francs aux quinze mille locataires les plus démunis, ceux qu'on accuse de ne pas bien «entretenir leur logement» pour qu'ils puissent améliorer – certes

---

<sup>7</sup> Propos du vice-président de l'ACG et conseiller administratif de Carouge.

<sup>8</sup> Propos du président du FEC et conseiller administratif à Thônex.

modestement – la qualité de leur cadre de vie ? Ou si l'on veut avoir une vision plus axée sur le long terme d'investir cette somme dans la réhabilitation et la production de logements répondant à la demande réelle de nos concitoyen-ne-s en termes d'appartements à louer ?

Même du point de vue allégué des initiants, celui de l'encouragement à la propriété doit-on offrir 15 000 F de nos impôts à quelqu'un qui a les moyens d'acquérir un immeuble à deux millions ? Poser la question c'est évidemment y répondre... par la négative.

Or, en commission, toutes les propositions « test » d'abattement: ne distribuer que 10 000 F plutôt que 15 000 F, fixer le plafond « seulement » à un million, ont été rejetées par la majorité des partisans du contre-projet, que nous vous invitons à notre tour à rejeter, comme nous y inviterons nos concitoyen-ne-s le cas échéant et le moment venu.

### **Une dernière question gênante**

M<sup>me</sup> Grobet-Wellner a posé à répétitions reprises au cours des travaux de la commission la question extrêmement pertinente – qui n'a pas reçu de réponse – de savoir comment les initiants espèrent pouvoir empêcher que la baisse du taux prévue par l'initiative ne soit immédiatement « compensée » par une augmentation du prix de vente de l'objet concerné.

Or, en effet, dans une logique de marché, qui est celle dont se réclament les auteurs de l'initiative, dans lesquels les prix sont établis par l'offre et la demande, il n'y a aucune espèce de raison pour que les vendeurs ne profitent pas du cadeau que l'on fait aux aspirants-proprétaires pour élever leurs prétentions à la hauteur des moyens financiers un tant soit peu accrus de ceux-ci.

Mécanisme qui conduirait évidemment à l'annulation des intentions proclamées par les initiants, tout en maintenant la perte de recettes pour notre collectivité dont le « produit » se verrait ainsi, tout simplement et très directement, transféré aux mains d'un certain nombre de membres du « club » très *select* des propriétaires immobiliers, plutôt que d'être affecté à répondre aux besoins sociaux réels criants dans différents domaines – dont le logement social – ou au remboursement de la dette de notre canton.

Au bénéfice de ces quelques remarques élémentaires, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les député-e-s, à refuser tant une initiative démagogique et antilocataires que son contre-projet.