

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 25 novembre 2011

Projet de loi

modifiant la loi d'application de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LaLFAIE)

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

Art. 1 Modifications

La loi d'application de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger, du 20 juin 1986, est modifiée comme suit :

Art. 15, al. 1, lettres b et f (nouvelle teneur)

¹ Lors du dépôt de la requête, le versement d'un émolument est exigé; la fixation de l'émolument est régie par les principes suivants :

- b) l'émolument est d'au minimum 500 F;
- f) l'émolument peut être partiellement restitué si la demande est retirée.
L'autorité statue librement.

Art. 2 Entrée en vigueur

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

Certifié conforme
La chancelière d'Etat : Anja WYDEN GUELPA

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

La situation de crise actuelle exige de l'Etat qu'il gère avec la plus grande rigueur ses finances, notamment sous l'angle de la perception de ses émoluments.

En l'occurrence, la loi genevoise d'application de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LaLFAIE - E 1 43) prévoit à son article 15 alinéa 1 que, lorsqu'un acquéreur étranger adresse une requête à l'autorité genevoise de première instance (soit le Département des affaires régionales, de l'économie et de la santé - DARES), un émolument de 1,2‰ est perçu sur le prix de vente brut de l'immeuble (let. a), étant précisé que cet émolument est d'au minimum 500 F et d'au maximum 30 000 F (let. b).

Concrètement, la très grande majorité des requêtes n'est pas concernée par ce plafond de 30 000 F, celui-ci étant atteint lorsque le montant de l'acquisition immobilière est égal ou supérieur à 25 000 000 F.

Cela étant, ce plafond ne se justifie pas dans la mesure où il constitue une inégalité de traitement qui profite aux seuls acquéreurs étrangers les plus fortunés. Cette inégalité est d'autant plus injustifiable que ce type exceptionnel d'acquisitions immobilières est souvent réalisé exclusivement au moyen de fonds propres, contrairement à la très grande majorité des acquisitions non concernées par le plafonnement de l'émolument (lesquelles sont donc conditionnées au paiement plein et entier de l'émolument de 1,2‰ visé plus haut).

Partant, l'abrogation de ce plafonnement est nécessaire pour rétablir l'égalité de traitement, étant rappelé que cette mesure n'aura de conséquences qu'à l'égard des transactions immobilières égales ou supérieures à 25 millions de francs suisses soumises au DARES pour décision.

A titre illustratif, si ce plafonnement n'avait pas existé ces trois dernières années, le DARES aurait perçu – en plus des 30 000 F effectivement perçus pour chacun des dossiers concernés par le plafond – les sommes totales suivantes :

- 2009 : + 67 330 F
- 2010 : + 22 140 F
- 2011 (données jusqu'à fin octobre) : + 47 637 F

Par ailleurs, l'article 15 alinéa 1 lettre f LaLFAIE prévoit que *« l'émolument peut être partiellement restitué si la demande est retirée. Il en va de même si l'autorité compétente admet dans sa décision qu'il n'y a pas assujettissement au régime de l'autorisation. Dans les deux cas, l'autorité statue librement »*.

En l'occurrence, il est prévu d'abroger la 2^{ème} phrase de cette disposition, celle-ci étant obsolète. En effet, l'autorité conclut actuellement, dans la très grande majorité des cas qui lui sont soumis, au non-assujettissement au régime de l'autorisation institué par la législation fédérale. De ce fait, l'autorité refuse systématiquement les (rares) demandes de diminution de l'émolument qui lui parviennent, sans quoi l'exception prévue par la lettre f risquerait de remplacer la règle prévue par la lettre a (laquelle prévoit, pour rappel, qu'un émolument de 1,2‰ est perçu sur le prix de vente brut de l'immeuble).

La suppression de cette phrase permettra également de retirer aux personnes touchées pas le dé plafonnement visé plus haut tout moyen d'obtenir une diminution de leur émolument.

Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les Députés, de réserver un bon accueil au présent projet de loi.

Annexes :

- 1) Planification des charges financières (amortissements et intérêts) en fonction des décaissements prévus*
- 2) Planification des charges et revenus de fonctionnement découlant de la dépense nouvelle.*

Loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat de Genève (D 1 05) - Dépense nouvelle

PLANIFICATION DES CHARGES ET REVENUS DE FONCTIONNEMENT DÉCOULANT DE LA DÉPENSE NOUVELLE

Loi modifiant la loi d'application de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LaLFAIE)

Projet présenté par le des affaires régionales, de l'économie et de la santé

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Résultat récurrent
TOTAL des charges de fonctionnement induites	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges en personnel [30] (régimentation des charges de personnel, formation, etc.)	0	0	0	0	0	0	0	0
Dépenses générales [31] Charges en matériel et véhicule (mobilier, fournitures, matériel classique et/ou spécifique, véhicule, entretien, etc.)	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges de bâtiment (luzes, eau, énergie, combustibles), congélation, entretien, location, assurances, etc.)	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges financières [32-33] Intérêts (report tableau) Amortissements (report tableau)	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges particulières [30 à 36] Dédotage collectif public (352) Provision [338] (préciser la nature) Octroi de subvention ou de prestations [36] (subvention accordée à des tiers, prestation en nature)	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL des revenus de fonctionnement induits	0	30'000	30'000	30'000	30'000	30'000	30'000	30'000
Revenus liés à l'activité [40-41+43+45-46] (régime de revenus (mobs, émoulements, taxes), subventions reçues, dons ou legs)	0	30'000	30'000	30'000	30'000	30'000	30'000	30'000
Autres revenus [42] (revenus de placements, de prêts ou de participations, gain comptable, loyers)	0	0	0	0	0	0	0	0
Retour sur investissement (pour les projets informatiques)	0	0	0	0	0	0	0	0
RESULTAT NET DE FONCTIONNEMENT (charges - revenus - retour sur investissement)	0	-30'000	-30'000	-30'000	-30'000	-30'000	-30'000	-30'000
Remarques :								
L'impact de ce changement fait l'objet d'un amendement au projet de budget 2012.								
Signature du responsable financier : Date : 8.11.2011								

Dominique RITTER
DIRECTEUR DU SERVICE FINANCIER

PLANIFICATION DES CHARGES FINANCIÈRES (AMORTISSEMENTS ET INTÉRÊTS) EN FONCTION DES DÉCAISSEMENTS PRÉVUS

Loi modifiant la loi d'application de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (La.LFAIE)

Projet présenté par le des affaires régionales, de l'économie et de la santé

	Durée	Taux	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	TOTAL
Investissement brut			0	0	0	0	0	0	0	0
- Recette d'investissement			0	0	0	0	0	0	0	0
Investissement net			0	0	0	0	0	0	0	0
Aucun			0	0	0	0	0	0	0	0
Recettes			0	0	0	0	0	0	0	0
Aucun			0	0	0	0	0	0	0	0
Recettes			0	0	0	0	0	0	0	0
Aucun			0	0	0	0	0	0	0	0
Recettes			0	0	0	0	0	0	0	0
Aucun			0	0	0	0	0	0	0	0
Recettes			0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL des charges financières			0							
Intérêts			0	0	0	0	0	0	0	0
Amortissements	2.875%		0	0	0	0	0	0	0	0
charges financières récurrentes			0							

Signature du responsable financier :

Date : 8.11.2011


Daniela RITTER

DIRECTEUR DU SERVICE FINANCIER