

Date de dépôt : 25 février 2014

Rapport

de la Commission fiscale chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat relative à la préparation de l'estimation des immeubles (D 3 11)

Rapport de M. Christo Ivanov

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission des travaux s'est réunie les 7, 13 et 21 janvier 2014 pour étudier le projet de loi 11313.

Elle a siégé sous la présidence de M. Pascal Spuhler. Les procès-verbaux ont été tenus par M. Gérard Riedi. Qu'ils soient remerciés pour la qualité de leur travail.

Ont également participé aux travaux de la commission : M. Philippe Dufey, secrétaire général; M. Bertrand Lugon-Moulin, secrétaire général adjoint, DF ; M. Yves Gendraud, directeur AFC, DF; et M^{me} Isabelle Munoz Lamigueiro, cheffe de service AFC, DF. Que toutes ces personnes soient ici remerciées de leurs apports appréciés aux travaux de la commission.

Présentation du projet de loi par M. Serge Dal Busco, conseiller d'Etat chargé du département des finances

M. Dal Busco salue les commissaires. Il explique que le Conseil d'Etat, dans sa composition précédente, avait lancé une consultation sur un avant-projet sur la réévaluation fiscale des bâtiments. Cet avant-projet a suscité des réactions assez marquées, en particulier des milieux concernés.

Il a ensuite fait l'objet d'une évaluation et d'une discussion par le Conseil d'Etat pour aborder la question de manière équilibrée, étant entendu que les raisons de cette révision tenaient pour l'essentiel au respect du droit fédéral

(LHID). Une consultation large a été lancée sur le volet qui fait l'objet du PL 11313 et sur un autre volet. Ce dernier envisageait un changement de pratique pour la taxation des gains immobiliers. Ce volet été écarté car très contesté par les milieux concernés pour se concentrer dans un premier temps sur l'estimation fiscale des bâtiments par le biais d'une approche différenciée. Il s'agit d'agir en deux temps. Tout d'abord en abordant cette question par une objectivation de la situation à travers une méthodologie pour constituer une base de données et avoir une connaissance aussi complète que possible de la valeur du parc immobilier. Dans un deuxième temps, cela permettra de construire un système de taxation, tout en conservant un principe de neutralité fiscale.

M. Dufey résume l'historique en matière d'estimation immobilière du canton de Genève. Depuis près de 50 ans, il y a eu une prorogation des valeurs d'immeubles, avec ou sans majoration. La LIPP prévoit que la valeur fiscale des immeubles autres que les immeubles locatifs soit en principe revu périodiquement, selon une période décennale, par des commissions d'experts (art. 52 LIPP). La dernière expertise s'est déroulée sur trois ans et a été terminée en 1964. Elle a ensuite été appliquée de 1965 à 1974. Au terme de celle-ci, le Grand Conseil, après avoir considéré la situation immobilière à Genève et les moyens à mettre à disposition pour estimer l'ensemble du parc, a décidé de proroger les valeurs sans nouvelle estimation avec une indexation de 20% pour les immeubles dont la valeur n'avait pas changé durant la période décennale précédente. Pour les périodes décennales de 1985 à 1994 et de 1995 à 2004, le Grand Conseil a repris ce même principe. Ensuite de 2005 à 2007, il y a eu une prorogation, mais sans indexation de 20%. De 2008 à 2012, une autre prorogation a été faite sans indexation de 20%. Enfin, de 2013 à fin 2014, les valeurs ont à nouveau été prorogées sans indexation. Pour cette période, l'idée du Grand Conseil était de donner un délai de deux ans à l'administration afin de mettre en place une méthode d'estimation des immeubles acceptable.

M. Dufey relève que le système genevois est contraire à la LHID et au principe d'égalité de traitement. Il rappelle que la LHID est entrée en vigueur en 1993 avec un délai d'application de huit ans pour les cantons, sans quoi le droit fédéral est directement applicable.

Passé ce délai, les exécutifs cantonaux, à défaut de législation conforme, devraient prendre les mesures transitoires nécessaires.

L'éventuel maintien du système actuel revient à s'exposer à des décisions judiciaires qui mettraient hors-jeu celui-ci, ce qui ne serait pas souhaitable.

M. Dufey passe en revue les principes du projet de loi mis en consultation auprès des milieux concernés. Il était prévu que les immeubles locatifs soient estimés à leur valeur vénale et les immeubles agricoles à leur valeur de rendement. Pour les biens dits homogènes, c'est-à-dire courants, il était prévu d'utiliser la méthode statistique du CIFI. Quant aux immeubles spécifiques (maison de maître, palais, etc.), il était envisagé de recourir à des experts. Par ailleurs, le projet prévoyait de maintenir l'abattement de 4% par année d'occupation continue jusqu'à hauteur de 40% pour les propriétaires qui occupent leur logement, même si la comptabilité de ce dispositif avec le droit fédéral harmonisé est sujette à caution. Tout cela devrait entrer en vigueur au premier janvier 2017.

M. Dufey précise que suite aux consultations sur la manière et sur la méthode de calcul, le Conseil d'Etat a examiné ces réponses et est arrivé au constat que la valeur de marché pondérée pour les immeubles non locatifs était globalement admise, de même que la valeur de rendement pour les immeubles agricoles. Il apparaissait également nécessaire d'avoir une méthode d'estimation simple, transparente et participative pour le contribuable. Celui-ci doit comprendre et se retrouver dans le système. Il fallait aussi prévoir des mesures de compensation intégrales et globales en terme de recettes ciblant spécifiquement les contribuables touchés par la ré-estimation des immeubles à des compensations globales sous forme de baisse de barèmes, et de la suppression de l'impôt immobilier complémentaire dans un seul et même acte législatif.

M. Gendraud indique que suite aux critiques sur la méthode hédoniste, la méthode la plus adéquate était la méthode zurichoise d'estimation des immeubles. A Zurich, les immeubles agricoles sont estimés à leur valeur de rendement. En revanche, les immeubles non locatifs sont estimés en additionnant la valeur du terrain et la valeur de reconstruction à neuf du bâtiment corrigé par l'indice de vétusté.

Dans le canton de Zurich, la valeur des constructions, basée sur la valeur d'assurance (valeur ECA), est fournie par le contribuable à l'AFC zurichoise. Cette valeur est ensuite multipliée par l'indice des prix à la construction pour disposer de la valeur à neuf du bâtiment. Enfin, un taux de dépréciation, au regard de la vétusté du bâtiment, est appliqué.

M. Gendraud indique que selon Wüest & Partner, cette méthode pourrait être transposée à Genève. Par contre, le canton ne dispose pas de valeur ECA et l'administration genevoise ne dispose pas de valeurs de cubage des constructions. Ces données manquantes devraient être transmises à l'administration à l'aide d'un questionnaire, d'où le projet de loi 11313 pour récolter ces données manquantes. Wüest & Partner ont établi un modèle de

classification des zones pour la Suisse entière. Cela pourrait servir de base pour constituer des zones dans le canton de Genève. Les valeurs des terrains et les plans des classes de situation pourraient ensuite être validés par un groupe d'experts et/ou par les communes. Il ajoute qu'il y aura des aménagements à prévoir pour les immeubles et appartements en zone de développement et, dans une moindre mesure, pour les objets qui font l'objet d'un droit de réméré. Cette méthode a été validée par instances judiciaires zurichoises. De plus, la charge de travail pour l'administration sera réduite puisqu'il faudrait seulement vérifier si les questionnaires sont correctement remplis.

M. Dufey aborde des mesures de compensation. Celles-ci seraient globales et intégrales en termes de recettes. Elles ne seront pas individuelles et il y aura des gagnants et des perdants, notamment ceux qui ont un bien dont la valeur est actuellement très faible. Il faudra donc cibler les mesures de compensation, déterminer quelles catégories de contribuables bénéficiera de la suppression de l'impôt immobilier complémentaire, sachant que les détenteurs des immeubles locatifs ne seront pas concernés par la ré-estimation des immeubles pour déterminer l'impact pour les différentes catégories de contribuables. Il ajoute que les mesures préparatoires passent par la collecte de données, qui fait l'objet du PL 11313. Ce projet de loi est sans incidence sur les valeurs fiscales actuelles. Il vise uniquement à connaître les caractéristiques des immeubles. Il s'agit d'utiliser un questionnaire rempli par les contribuables dont l'objectif est de s'assurer de la qualité et de la disponibilité des données. Tout ce travail de préparation devrait donc permettre de déterminer les mesures de compensation.

Il précise que ces mesures préparatoires devraient durer trois ans, ce qui permettra ensuite d'adopter le deuxième acte législatif.

Une députée (EAG) aimerait savoir comment les valeurs d'assurance sont calculées par les assurances. Elle comprend que le PL ne prévoit pas de toucher à l'impôt sur les gains immobiliers. La valeur de référence pour calculer la plus-value sera toujours la dernière estimation fiscale qui a été utilisée.

M^{me} Munoz Lamigueiro explique que la valeur d'assurance contre l'incendie se base sur la valeur de reconstruction à neuf. Elle ne sait pas encore quel indice est pris en compte pour la mise à jour. Il se trouve que la situation n'est pas homogène à Genève où les propriétaires d'immeubles ne sont pas tenus d'avoir une assurance contre l'incendie, à part si les créances gagistes l'exigent. La plupart des gens ayant demandé des prêts, par conséquent les prêteurs ont demandé une assurance contre l'incendie. Une partie d'entre elles ont recours au BEB (bureau d'estimation des bâtiments)

pour déterminer cette valeur. Pour les autres, la valeur d'assurance contre l'incendie ne mentionne pas le cubage. Quoi qu'il en soit, cela reste dans tous les cas la valeur à neuf du bâtiment.

M. Dufey ajoute que l'AFC demandera également les données sur les volumes des constructions. Cela permettra d'avoir un regard critique sur cette valeur d'assurance.

M^{me} Munoz Lamigueiro indique qu'il faudra aussi, pour les mises à jour ultérieures, prendre en compte la dernière ré-estimation effectuée par l'assurance. Par ailleurs, le cubage figure dans les estimations du BEB.

M. Gendraud confirme que l'administration dispose déjà de données étendues grâce au questionnaire de valeur locative, mais il manque par exemple la valeur d'assurance contre l'incendie et le volume des constructions. Il répond à la question de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers. La loi actuelle dit que le gain immobilier correspond au prix de vente moins le prix d'achat, mais qu'on peut remplacer le prix d'achat par la valeur fiscale d'il y a dix ans, majorée de 30%.

Si ces immeubles sont ré-estimés un jour, le contribuable pourra partir de cette base aussi pour le calcul de son gain immobilier, pour autant que la loi sur les gains immobiliers actuelle ne soit pas modifiée. Prenons un exemple : un immeuble évalué à 500'000 francs qui serait réévalué à 800'000 francs. Les 300'000 francs supplémentaires ne seront jamais taxés à l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers si l'immeuble est vendu au moins 10 ans après la ré-estimation.

Une députée (EAG) estime que les gens qui ont accepté la dissolution de sociétés immobilières se sont fait avoir sur toute la ligne car ils vont partir d'une valeur fiscale très basse.

M. Gendraud rappelle que le projet de loi vise à ré-estimer la valeur fiscale des immeubles. Pour les propriétaires de sociétés immobilières, il y aura un changement.

L'impôt immobilier complémentaire ne sera plus calculé sur l'ancienne, mais sur la nouvelle valeur fiscale. Par contre, pour l'impôt sur le bénéfice et pour l'impôt sur le capital, cela ne va rien changer puisque ce sont les valeurs comptables qui sont prises en compte pour les personnes morales. Enfin, pour les personnes qui ont accepté la dissolution de sociétés immobilières, il y a eu une évolution à ce moment. Il y aura peu de changement pour eux car ils avaient bénéficié d'un abattement de 75% de l'impôt dû par la personne physique sur l'excédent de liquidation.

Un député (PLR) estime que sur la stricte question de la récolte des données, les commissaires peuvent trouver un accord, ce qui permettra

ensuite de présenter enfin un projet de loi sur la ré-estimation de la valeur des immeubles. Il aimerait savoir si des estimations ont déjà été faites sur les classes de situation envisagées à Genève.

M^{me} Munoz Lamigueiro explique que les classes de situation sont déterminées en fonction de la macro-situation et la macro-situation par rapport aux prix pratiqués dans la commune. La réflexion sur ce point en est seulement aux prémices.

M. Dufey note que les valeurs fiscales zurichoises sont établies par une directive du Conseil d'Etat de 2009. Il y a donc un lissage politique pour modérer les variations.

Toutefois, le Tribunal fédéral (TF) a dit que l'on ne pouvait pas revoir les valeurs tous les dix ans, ce délai étant considéré comme trop long. Aujourd'hui, les valeurs ont été établies à Zurich en 2009, mais les plans et les cartes sont remises à jour tous les deux ans. La construction d'une route a ainsi une influence sur la valeur fiscale de la parcelle adjacente.

Un député (PLR) relève que dans le cas genevois, la valeur du terrain en zone de développement est la même, quelle que soit la commune concernée. Il va falloir modifier cela, ce qui va avoir une incidence sur la valeur à laquelle on pourrait racheter les terrains de certains propriétaires dans les zones de développement.

M. Gendraud confirme que c'est le gros aménagement nécessaire pour adapter la méthode zurichoise à Genève. Il faudra soit exclure les zones de développement, soit faire une grille spéciale. Pour autant, la question n'a pas encore été tranchée et la première étape sera celle de la récolte des données.

Un député (PLR) comprend le raisonnement sur la question de principe et sur les inégalités de traitement, mais il faut prendre en compte le fait qu'un ancien propriétaire n'aurait pas nécessairement les moyens d'acheter son bien à son prix actuel. Il se demande comment s'assurer que les propriétaires dans une telle situation ne devront pas vendre leur maison pour payer l'impôt. Dans la nouvelle constitution, il y a un encouragement à la propriété qui fait que la différence de traitement est logique. Il y a aussi la question de l'impôt sur la valeur locative. Quant à la collecte de données, cela pose automatiquement la question de savoir ce qui est en matière de protection des données.

M. Dufey répond à la question les anciens et les nouveaux propriétaires. Cela ne concerne que l'impôt sur la fortune et non l'impôt sur le revenu. Il est difficile de dire que l'on peut traiter différemment un propriétaire ayant acheté son bien il y a cinquante ans par rapport à un autre ayant fait son acquisition plus récemment. Tout dépendra de la forme d'un éventuel

nouveau barème d'impôt sur la fortune, ce qui est un choix politique. L'idée du précédent Conseil d'Etat était de retailler les premières tranches de barème. Quant à la valeur locative, son existence est dictée par la LHID. Enfin, en ce qui concerne la protection des données, le projet de loi prévoit que la collecte des données est explicitement couverte par le secret fiscal.

M. Gendraud indique que l'AFC peut très bien faire le travail de récolte de données avec le personnel actuel. Ensuite, l'estimation des immeubles aura certainement un coût, notamment auprès de Wüest & Partner. Ce coût serait apparemment de l'ordre de 150'000 francs, ce qui ne paraît pas élevé au vu des 92'000 immeubles à ré-estimer à Genève. Il sera peut-être plus élevé pour l'estimation des immeubles agricoles qui devrait être faite par l'Union suisse des paysans soit par la commission foncière agricole. Une fois que les données des immeubles seront connues, cela permettra de savoir quelle est la part d'estimations nécessaires, pour lesquelles il y aura des coûts supplémentaires.

Le Président note que le calcul du cubage pourra représenter un coût pour le contribuable.

M^{me} Munoz Lamigueiro explique que, si le propriétaire a obtenu un prêt pour acquérir son bien, il y a forcément quelqu'un qui est venu calculer le cubage. Il suffit alors que cette information soit fournie à l'AFC.

Un député (S) se demande comment il a été possible de laisser une telle situation se développer aussi longtemps et pourquoi l'Etat a été si passif. Est-il possible de chiffrer les pertes en terme de recettes fiscales, notamment dues en l'absence de réévaluation.

M. Dal Busco observe juste que ces questions ont été évoquées par le Grand Conseil à différentes reprises. Celui-ci a, de manière réitérée, décidé de proroger les montants de manière forfaitaire. Ce sont des choix politiques qui ont été faits.

Le Président rappelle qu'il y a eu un projet de loi pour la prorogation de la taxation lors de la précédente législature.

M. Dufey ajoute que l'administration n'est pas restée inactive. Dans le cadre des travaux sur le PL 10199, une proposition d'amendement de plusieurs dispositions permettant d'inclure dans la LIPP actuelle toutes les dispositions nécessaires pour ré-estimer le parc immobilier a été présentée le 3 février 2009, mais la commission fiscale n'en a pas voulu, ni même discuté. C'est alors un choix politique du statu quo qui a été fait.

Une députée (Ve) revient sur la question de l'inégalité de traitement qui existe entre les achats récents et les achats anciens. Elle se demande comment

ne pas perpétuer celles-ci dans les mesures compensatoires et s'il n'y a pas le risque d'un recours sur ce point auprès du TF.

M. Dufey exprime que le choix de la mesure de compensation sous forme de baisse des barèmes est un choix politique qui appartient aux cantons. Cela étant, il y a un arrêt du TF concernant le canton d'Obwald qui a établi une limite selon laquelle les barèmes dégressifs ne sont pas acceptables, mais qu'un taux fixe semble possible. Il note que les nouveaux propriétaires bénéficieront du processus de ré-estimation puisqu'ils verront leurs impôts sur la fortune baisser.

Une députée (MCG) se fait du souci sur le timing avec une application des valeurs ré-estimées prévue au premier janvier 2017.

M. Dufey précise que la date de 2017 était prévue pour le précédent projet, mais il est vrai que c'est une période de trois ans qui est maintenant prévue.

Une députée (MCG) signale que la taxation peut être contestée pendant trente jours. Pour autant, il ne sera jamais possible de taxer des gens qui n'ont pas payé un impôt à la valeur qui sera ré-estimée.

Une députée (S) relève que la méthode hédoniste présentée lors du précédent projet de loi tenait compte de la valeur spéculative.

Elle aimerait savoir comment la spéculation potentielle sera suivie au niveau fiscal.

Elle indique que le Pl 11020 voté par le Grand conseil en novembre 2012 tenait compte initialement d'un délai de couverture jusqu'en 2016, le PL 11313 ne prévoit pas de nouveau délai et la loi 11020, finalement adoptée par le Grand Conseil, n'allait que jusqu'à fin 2014.

M. Dufey rappelle qu'un délai court avait été retenu par le Grand Conseil pour inciter l'administration à faire des propositions en matière de ré-estimation des immeubles. Il faudra un projet de loi distinct pour qu'il y ait une prorogation des valeurs, avec ou sans augmentation de celles-ci.

Un député (PLR) fait remarquer que la méthode hédoniste a été critiquée par tous. Il considère que la question du délai est importante. La commission doit contribuer à ce que cela se passe vite. Aujourd'hui, elle traite un projet de loi de collecte de données. Ensuite, il y aura le temps pour discuter des questions de fond sur la ré-estimation des immeubles.

Une députée (EAG) relève qu'une estimation des immeubles a été faite au moment où ils ont été sortis des sociétés immobilières. Une certaine méthode a alors été appliquée. En quoi la nouvelle méthode est différente de l'ancienne ?

M. Gendraud explique qu'une estimation individuelle a été faite par un architecte pour chaque société immobilière. Cela pouvait prendre plusieurs heures, voire plusieurs jours à chaque fois. On pourrait le faire pour 92'000 immeubles, mais cela aurait un coût non négligeable.

M^{me} Munoz Lamigueiro précise que, sur le fond, la méthode reste la même. En effet, la méthode de base se fondait sur les valeurs de sorties, mais pour les calculer il fallait passer par la valeur intrinsèque de l'immeuble et calculer le terrain. La valeur reste la même, si ce n'est que dans le cas des sociétés immobilières c'est une personne qui le faisait pour chacune d'entre elles.

M. Gendraud ajoute que c'est une méthode plus schématique qu'une estimation réalisée par un architecte, mais cela permet d'être plus économe en ressources et en temps.

M. Dufey fait remarquer qu'un certain schématisme est admis par les autorités judiciaires, dont le TF. Il ne faudrait pas que cela coûte davantage que cela rapporte.

Un député (PLR) rappelle qu'il y a quand même eu 75% de rabais d'impôt au moment de la liquidation des sociétés immobilières. Il poursuit en disant que 92'000 dossiers à traiter en trois ans, cela fait quand même 122 dossiers par jour. Ce coût a été évalué, mais il faudrait connaître les conséquences financières pour le budget de l'Etat, au moins pour les trois ans qui viennent. Si c'est en ressources internes, il faut que cela figure dans l'exposé des motifs.

M. Dal Busco note que l'administration a indiqué qu'ils pouvaient être assurés par le personnel actuel. Sur le montant demandé par Wüest & Partner, on peut estimer qu'ils disposent déjà d'une base de données d'éléments concrets assez importants qu'ils pourraient valoriser à hauteur du montant indiqué par M. Gendraud.

Un député (PLR) reste surpris que l'AFC puisse traiter 122 dossiers par jour sans personnel supplémentaire.

M. Gendraud fait remarquer que, de plus en plus, l'AFC compte sur l'informatique. Le service, le plus dans l'embarras est le service des titres qui traite 189'000 dossiers par année avec 26 employés. Quant au service immobilier, il traite 95'000 dossiers par année avec 23 ou 24 employés. Cela ne demande pas la connaissance d'un taxateur formé pour enregistrer une valeur incendie et un cubage.

M^{me} Munoz Lamigueiro signale qu'il y aura, dans un premier temps, une récolte d'informations. Ensuite sur la base des données de Wüest & Partner,

l'administration fiscale sera en mesure de déterminer quels biens nécessiteront une estimation particulière.

Un député (PLR) aimerait savoir si les documents remis par les contribuables leur seront opposables par l'AFC le jour où la taxation sera faite.

M. Gendraud répond que, dans son esprit, cela ne sera pas le cas. L'administration croit le contribuable sur parole pour les données qu'il lui remet. En 2017 ou en 2018, l'AFC indiquera au contribuable quelle est la nouvelle valeur fiscale sur la base des informations à disposition de l'AFC ainsi que des informations fournies par le contribuable en 2014 et en 2015.

M. Dufey précise que, en l'état, il s'agira de « valeurs de laboratoire ». Elles ne lient pas le contribuable. S'il y a d'autres éléments à apporter à l'administration, l'administration en tiendra compte.

Un député (PLR) est surpris de l'absence de réponse claire à la question d'un député socialiste. En effet, il n'y a pas de perte fiscale pour l'Etat en cas de neutralité fiscale. Il pourrait y avoir une baisse de la fiscalité sur la fortune. Puisqu'il y a des gens qui ont une fortune sans avoir de biens immobiliers il y aura probablement une augmentation générale de la fiscalité immobilière si cette loi est prise.

Il constate que c'est la richesse du système suisse et c'est d'autant plus important d'avoir une adhésion à l'impôt. On peut se féliciter d'avoir une collaboration de gens qui devront payer davantage d'impôt pour certains.

Un député (MCG) aimerait savoir, pour l'estimation des biens immobiliers non loués, quelle sera l'incidence du prix de l'acquisition pour les immeubles récemment acquis. Il se demande si c'est simplement le résultat de l'évaluation qui fera foi.

M. Gendraud répond que c'est le résultat de l'évaluation qui fait foi.

Un député (MCG) comprend que, si un bien a été acquis pour un prix supérieur au résultat de cette évaluation, l'AFC se basera sur la valeur la plus basse.

M. Gendraud confirme les propos du député.

Un député (MCG) estime que la commission pourrait donner le mandat d'aller plus loin dans le travail préparatoire déjà aujourd'hui.

Une députée (MCG) aimerait savoir la proportion de déclarations téléchargées sur la valeur locative sont reçues par l'AFC.

M. Gendraud répond que cette proportion est aujourd'hui de 80%.

Le Président remercie les représentants de l'administration pour leurs explications. Il demande aux commissaires s'ils souhaitent des auditions sur le PL 11313. Il prend note que les commissaires ne souhaitent pas effectuer d'auditions.

Séance de commission du 14 janvier 2014

Le Président propose de remettre le PL 11313 à l'ordre du jour de la prochaine séance.

Séance de commission du 21 janvier 2014

Le Président demande aux commissaires s'ils souhaitent prendre position sur le PL 11313. Cela n'est pas le cas, il propose de passer au vote d'entrée en matière.

Le Président met aux voix l'entrée en matière sur le PL 11313

Vote d'entrée en matière sur le PL 11313 - unanimité

Pour : 14 (3 S, 1 EàG, 1Ve, 1 PDC, 4 PLR, 2 UDC, 2 MCG)

Contre : 0

Abstentions : 0

L'entrée en matière est acceptée

Le Président met aux voix le titre et le préambule

Pas d'opposition, le titre et préambule sont adoptés.

Le Président met aux voix l'article 1.

Les alinéas 1, 2 et 3 sont adoptés.

Une députée (S) se demande s'il ne faudrait pas faire intervenir à l'article 1, alinéa 4, la notion de trois ans prévus pour le déploiement de l'inventaire. Il serait en effet intéressant de cadrer un peu ce processus.

M. Dufey comprend qu'il s'agit de fixer une date butoir au projet de loi pour stimuler la récolte des données. Il n'a pas été jugé nécessaire de le faire. Cela étant, le plus tôt serait le mieux.

Une députée (S) ne met pas en doute la diligence de l'administration fiscale, mais les recours et la durée de ceux-ci.

M. Dufey précise que le but du projet de loi est de collecter des données relatives aux immeubles. Il ne s'agit pas d'estimer les immeubles et d'obtenir des valeurs fiscales avec une ouverture des voies de recours. L'obtention de ces valeurs laboratoire permettra de préparer la ré-estimation du parc immobilier genevois. S'il y a des recours, elles ne concerneront que les amendes prononcées contre les ayants droits récalcitrants qui ne fourniraient pas, dans les délais et malgré la sommation, les données demandées.

Une députée (S) aimerait s'assurer que ces amendes et cette voie de recours ne sont pas suspensives.

M. Dufey indique que, une fois l'amende prononcée, la réclamation sera ouverte avec une voie de recours. Il s'agit de compter sur la bonne foi et la participation active des ayants droits.

Une députée (Ve) partage le souci de sa collègue, puisque ce dossier traîne depuis des années. Elle aimerait ainsi qu'une disposition prévoie que, dans la mesure du possible, il faut que ces travaux soient terminés d'ici trois ans. Il faudrait quelque chose de plus coercitif.

M. Dufey signale que M. Gendraud a des précisions à donner sur la question des coûts.

M. Gendraud confirme le coût de l'ordre de 150'000 francs demandé par Wüest & Partner pour l'établissement des cartes et des classes de situation avec la fixation au m² des terrains et des séances de coordination avec l'AFC.

Un député (MCG) indique que si la commission fixe une échéance dans le projet de loi, il s'agira, au mieux, d'un délai d'ordre pouvant être prorogé si cela est nécessaire. Cela ne semble pas très utile.

Une députée (MCG) propose de fixer une rencontre régulière (au moins une fois par année) avec la commission fiscale pour la tenir informée de l'évolution du dossier. Cela pourrait constituer une solution palliative.

Une députée (S) est favorable à une abrogation de l'alinéa 4. En effet, si l'inventaire d'une partie du parc immobilier est déjà terminé, il devrait être possible de pouvoir indexer l'impôt pour une partie du parc seulement.

Un député (UDC) aimerait savoir qu'elles seraient les incidences concrètes de la suppression de cet alinéa 4.

M. Dufey estime que la suppression de l'alinéa 4 poserait la question de l'équité entre les contribuables. Il rappelle que l'idée à la base de ce projet de loi consiste à faire en sorte que toutes les nouvelles valeurs puissent entrer en

vigueur en même temps. Il y a aussi la volonté de coupler ces nouvelles valeurs avec les mesures de compensation.

Un député (PLR) fait remarquer que la commission fiscale discute de l'essence même du projet et distingue ce projet d'une réforme fiscale immédiate et unique. Dès lors, un tel amendement dénaturerait l'équilibre trouvé pour que le projet de loi puisse avancer le plus rapidement possible. Il constate que cette réforme est considérée comme indispensable par tous. Il convient donc de refuser l'amendement proposé par la députée socialiste.

Le président met aux voix l'amendement de Mme Schneider Hausser abrogeant à l'article 1, l'alinéa 4

Pour :	5 (3 S, 1 Ve, 1 EàG)
Contre :	10 (1 PDC, 4 PLR, 2 UDC, 3 MCG)
Abstentions :	0

Cet amendement est refusé.

Le président met aux voix l'article 1, alinéa 4

Pour :	10 (1 PDC, 4 PLR, 2 UDC, 3 MCG)
Contre :	5 (3 S, 1 Ve, 1 EàG)
Abstentions :	0

L'article 1, alinéa 4, est adopté.

Le président met aux voix l'article 1 dans son ensemble.

Pour :	10 (1 PDC, 4 PLR, 2 UDC, 3 MCG)
Contre :	0
Abstentions :	5 (3 S, 1 Ve, 1 EàG)

L'article 1, dans son ensemble, est adopté.

Article 2

Un député (MCG) signale que de nombreuses données figurent sur le site internet du SITG. Il faudrait par conséquent demander uniquement des données résiduelles aux contribuables concernés.

M. Dufey cite l'exposé des motifs : « Cette disposition pose le principe d'une collaboration large de la part du titulaire des droits immobiliers, étant relevé que sa contribution ne sera requise que dans la mesure nécessaire et

proportionnée au but visé ». L'administration ne va donc pas requérir ce qui est nécessaire.

Une députée (EAG) note que l'état locatif est systématiquement donné dans le cadre de la déclaration fiscale.

M. Gendraud répond à la députée que les états locatifs doivent uniquement être donnés pour les immeubles locatifs. Quant au projet de loi, il vise à récolter des données sur les immeubles non-locatifs.

Le Président met aux voix l'article 2. Celui-ci est accepté à l'unanimité.

Le Président met aux voix l'article 3. Celui-ci est accepté à l'unanimité.

Le Président met aux voix l'article 4. Celui-ci est accepté à l'unanimité.

Le Président met aux voix l'article 5. Celui-ci est accepté à l'unanimité.

Article 6

Un député (UDC) note que la formulation pour l'entrée en vigueur du projet de loi est une date fixée par le Conseil d'Etat. Celui-ci pourrait donc la repousser. L'autre solution consiste à fixer l'entrée en vigueur au lendemain de la parution dans la FAO. Il aimerait comprendre pourquoi cette variante a été retenue dans le projet de loi.

M. Dufey relève que si le Conseil d'Etat et l'AFC sont pressés pour préparer la récolte de ces données, la fixation d'un délai peut être réalisée à brève échéance. Cela peut être fait lors de la seconde publication de la loi dans la FAO, à savoir lors de sa promulgation, où le Conseil d'Etat fixe simultanément et à brève échéance son entrée en vigueur, à 15 jours par exemple. Cela étant, il est tout à fait possible de modifier la formulation de l'article 6.

Un député (UDC) estime que, si Conseil d'Etat est content de la formulation actuelle, cela lui va très bien aussi.

M. Dufey estime que, d'un point de vue pratique, la différence entre les deux formulations est très ténue.

Le Président met aux voix l'article 6.

L'article 6 est adopté à l'unanimité.

Le président met aux voix le PL 11313 dans son ensemble.

Pour : 13 (1 EàG, 2S, 1 PDC, 4 PLR, 2 UDC, 3 MCG)

Contre : 0

Abstentions : 2 (1 S, 1 Ve)

Le président indique que la catégorie de débat retenue est les extraits.

Projet de loi (11313)

relative à la préparation de l'estimation des immeubles (D 3 11)

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

Chapitre I Dispositions générales

Art. 1 But et champ d'application

¹ La présente loi a pour but de préparer l'estimation des immeubles selon les principes prévus par la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes, du 14 décembre 1990.

² A cette fin, le département des finances (ci-après : département) est autorisé à collecter auprès des propriétaires et usufruitiers d'immeubles les données nécessaires à leur estimation.

³ La collecte de données visée à l'alinéa 2 concerne :

- a) les immeubles non locatifs – dits estimés – au sens de l'article 52, alinéa 2, de la loi sur l'imposition des personnes physiques, du 27 septembre 2009;
- b) les immeubles agricoles au sens de l'article 50, lettre c, de cette même loi.

⁴ La présente loi ne déploie aucun effet sur les valeurs fiscales des immeubles visés à l'alinéa 3 du présent article, qui demeurent régies par les articles 50 et suivants de la loi sur l'imposition des personnes physiques, du 27 septembre 2009, ainsi que par la loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 29 novembre 2012.

Art. 2 Obligations propres aux propriétaires d'immeubles

¹ Les contribuables propriétaires et usufruitiers d'immeubles sont tenus de communiquer au département tous les renseignements nécessaires à l'estimation de ces immeubles, remplir le questionnaire recensant leurs caractéristiques et leur situation, la formule pour les nouvelles constructions, ainsi que fournir un état locatif pour les loyers éventuellement encaissés et tous autres renseignements pertinents pour l'évaluation.

² Le département peut procéder ou faire procéder par des experts à une visite des immeubles moyennant la prise d'un rendez-vous préalable, afin de collecter les données manquantes ou celles que le questionnaire ne peut valablement appréhender pour les immeubles agricoles ou ceux présentant des caractéristiques atypiques.

Art. 3 Sanctions administratives – Violation de l'obligation de collaborer

Celui qui, malgré sommation, aura manqué intentionnellement ou par négligence aux obligations qui lui incombent en vertu de l'article 2 sera puni d'une amende de 1 000 F au plus; dans les cas graves ou en cas de récidive, l'amende sera de 10 000 F au plus.

Art. 4 Procédures de réclamation et de recours

Les dispositions des titres IV et V de la 2^e partie de la loi de procédure fiscale, du 4 octobre 2001, s'appliquent par analogie à la contestation des amendes prévues à l'article 3 de la présente loi.

Art. 5 Autres dispositions applicables

Secret fiscal

¹ L'article 11 de la loi de procédure fiscale, du 4 octobre 2001, demeure applicable aux données collectées relatives aux immeubles.

Prescription de la poursuite administrative

² Le droit de prononcer une amende au sens de l'article 3 se prescrit par 2 ans à compter de l'envoi de la sommation lorsque les contribuables propriétaires et usufruitiers n'ont pas satisfait à leurs obligations visées à l'article 2.

Perception des amendes

³ Les articles 21 à 24, 26 à 30, 32 et 33, 36, 38 et 39, 42 et 43 de la loi relative à la perception et aux garanties des impôts des personnes physiques et des personnes morales, du 26 juin 2008, sont applicables à la perception des amendes prévues par la présente loi.

Chapitre II Dispositions finales et transitoires

Art. 6 Entrée en vigueur

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