



*Date de dépôt : 15 décembre 2023*

## **Rapport**

**de la commission fiscale chargée d'étudier le projet de loi de Ronald Zacharias, Thierry Cerutti, Florian Gander, Pascal Spuhler, André Python, Jean-Marie Voumard, Jean-François Girardet, Francisco Valentin, Françoise Sapin, Bernhard Riedweg, André Pfeffer modifiant la loi sur l'imposition des personnes physiques (LIPP) (D 3 08) (*Plus de justice fiscale !*)**

*Rapport de Christo Ivanov (page 3)*

## **Projet de loi (12063-A)**

**modifiant la loi sur l'imposition des personnes physiques (LIPP) (D 3 08)**  
*(Plus de justice fiscale !)*

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

### **Art. 1      Modification**

La loi sur l'imposition des personnes physiques, du 27 septembre 2009, est  
modifiée comme suit :

### **Art. 56, al. 1 et 2 (nouvelle teneur)**

<sup>1</sup> Sont déduites de la fortune brute les dettes chirographaires ou hypothécaires  
justifiées par titres, extraits de comptes, quittances d'intérêts ou déclaration du  
créancier ainsi que la fiscalité latente de réalisation.

<sup>2</sup> Hormis la fiscalité latente de réalisation, il ne peut être déduit que les dettes  
effectivement dues par le contribuable. Les cautionnements ne peuvent être  
déduits qu'en cas d'insolvabilité constatée du débiteur principal.

### **Art. 2      Entrée en vigueur**

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

## Rapport de Christo Ivanov

La commission fiscale a été présidée par MM. Thomas Wenger, Christo Ivanov et Stefan Balaban lors des séances des 13 juin 2017, 5 et 19 septembre 2017, 28 novembre 2017, 10 avril 2018, 7 et 14 mai 2019 et 7 novembre 2023.

Les procès-verbaux ont été tenus par M<sup>me</sup> Caroline Dang et M. Gérard Riedi. Qu'ils soient ici remerciés.

M. Serge Dal Busco, conseiller d'Etat, DF, puis M<sup>me</sup> Nathalie Fontanet, conseillère d'Etat, DF, M. David Miceli, économiste, AFC-DF, M. Christophe Bopp, secrétaire général adjoint, DF, ainsi que M<sup>me</sup> Tina Rodriguez et M. Stefano Gorgone, secrétaires scientifiques, SGGC, ont assisté aux débats, et nous les remercions.

### Présentation par M. Ronald Zacharias, auteur

M. Zacharias indique que le présent projet de loi s'inscrit dans la logique sous-entendue par tout le droit fiscal, ce qui pourrait permettre de trouver une majorité, voire une unanimité, en sa faveur. A Genève, le respect de la capacité contributive est ce qui anime de la manière la plus profonde le système fiscal. Cela veut dire que chacun contribue en fonction de son revenu et de sa fortune. Ces deux éléments participent à l'imposition de manière différenciée, mais toujours en respectant la capacité contributive qui veut que l'on participe en fonction de sa richesse, et non de ce que l'on retire comme prestations publiques en échange de l'impôt. C'est l'élément fondamental pour comprendre le fonctionnement de ce projet de loi.

Dès lors que l'on parle d'impôt sur la fortune, il convient de déterminer ce qu'est la fortune imposable. Il y a deux notions clés qui permettent de la déterminer. La première est l'évaluation de chaque bien dont la somme est soumise à l'impôt sur la fortune. Dans le cas de biens immobiliers loués ou non loués (M. Zacharias propose toutefois de se concentrer sur les biens immobiliers loués), on sait que la LHID et la LIPP fonctionnent par le biais d'un taux de capitalisation qui est arrêté chaque année par le Conseil d'Etat et qui espère ainsi refléter la valeur du marché pour déterminer la valeur de ces biens. On sait que la valeur vénale change chaque année parce qu'elle varie, ce que le Conseil d'Etat essaie de cerner en fixant ce taux. Cette valeur vénale est une valeur de réalisation dans le marché libre. C'est ce produit de réalisation qui permet de faire face à l'impôt.

La deuxième notion à examiner est celle de l'actif net. On a la valeur de l'actif, mais il faut également voir quels passifs lui sont consubstantiellement

attachés en cas de vente. En matière immobilière, c'est par exemple le cas de la dette hypothécaire. Dans le cadre d'une transaction immobilière, la dette hypothécaire est retenue par le notaire, parce qu'on vend son bien immobilier après le remboursement de l'hypothèque. Un autre élément consubstantiel à la fortune immobilière privée est l'imposition spéciale qui lui est attachée, à savoir l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers (IBGI). En d'autres termes, lorsque vous vendez votre bien immobilier, c'est la somme disponible après avoir remboursé l'hypothèque et retenue, souvent par voie de consignation, chez le notaire afin de faire face à l'IBGI, et c'est le disponible résiduel qui vous sert à faire face à l'impôt.

M. Zacharias prend l'exemple d'un actif de 2 millions de francs. Si vous le vendez avec 1 million de francs d'hypothèque et que vous l'avez acheté 500 000 francs, la part d'IBGI et le remboursement de l'hypothèque donnent le solde correspondant à ce dont vous allez disposer. C'est ce qui est fait avec toutes les autres classes d'actifs. Pour un lingot, que sa valeur ait triplé ou quadruplé, il n'y a pas de fiscalité de réalisation. Ce dont vous allez disposer, c'est alors le produit de la vente. C'est vrai pour des titres et d'autres classes d'actifs hormis l'immobilier où la somme disponible qui va représenter votre capacité contributive est amputée de deux montants, c'est-à-dire de l'éventuelle dette hypothécaire et de l'IBGI.

M. Zacharias se réfère à l'exemple qu'il a envoyé aux commissaires. Il s'agit d'un bien immobilier acheté en 2012 pour 3 millions de francs. Pour évaluer sa valeur, l'AFC utilise un taux de capitalisation. Elle prend ainsi en compte l'état locatif brut de 200 000 francs, et sur la base d'un taux de capitalisation qui serait de 6%, elle va considérer que le bien immobilier vaut 3 333 333 francs au 31 décembre 2013. Le contribuable est ainsi imposé sur un montant qui va au-delà du prix d'achat, mais le problème ne se trouve pas là.

M. Zacharias prend l'hypothèse où le taux de capitalisation retenu par le Conseil d'Etat serait de 5% en 2015. Dès lors, l'immeuble vaut 4 000 000 francs au 31 décembre 2015. Suite à cette progression à froid, ce contribuable a une fortune de 3,365 millions de francs au 31 décembre 2015. Au 31 décembre 2016, avec un taux de capitalisation de 4,75%, la valeur de l'immeuble a augmenté à 4 210 526 francs par le biais d'une progression à froid. Les gens ne sont pas plus riches qu'avant ; ils sont simplement imposés davantage parce que, théoriquement, leur bien vaut davantage. Au 31 décembre 2016, la fortune totale de ce contribuable serait ainsi de 3 775 526 francs.

On mesure l'incidence de ce projet de loi en se souvenant des principes fondamentaux qui sous-tendent l'ensemble du droit fiscal, dont celui de la

capacité contributive. On prend ainsi la valeur vénale moins toutes les charges qui lui sont consubstantiellement liées, en l'occurrence la dette hypothécaire et le remboursement de ce que l'on doit à l'Etat.

Si cet immeuble a été acheté en 2012 pour 3 millions de francs, qu'il vaut aujourd'hui 4 210 526 francs et qu'il est vendu par hypothèse à ce prix, il y a une fiscalité de réalisation (liée à la vente) de 363 000 francs. M. Zacharias aimerait comprendre comment l'Etat peut justifier, par le respect des principes fondamentaux, de ne pas également défalquer, hormis la dette hypothécaire, cette dette fiscale due par un impôt spécial qui est l'IBGI et qui va dès lors déterminer ce dont le contribuable va disposer pour faire face à l'impôt.

Tout le bon sens de ce projet de loi est de rétablir quelque peu une législation fiscale afin de la faire rentrer dans les grands principes énoncés par la LHID. Un actif net veut bien dire qu'on prend en compte les passifs qui lui sont intimement liés. Autrement dit, il s'agit de réconcilier les grands principes qui sous-tendent le droit fiscal avec la pratique actuelle.

Un commissaire (S) trouverait intéressant que le DF puisse chiffrer l'impact du projet de loi au niveau des recettes fiscales. Il note également que l'exposé des motifs dit que « l'attractivité de l'immobilier s'en retrouvera renforcée avec pour effet probable une augmentation des recettes fiscales y relatives ». Il comprend qu'il y a la volonté d'augmenter l'attractivité immobilière.

M. Zacharias estime qu'il s'agit de réconcilier les principes qui sous-tendent le droit fiscal avec une pratique. Les fiscalistes dont il demandera probablement l'audition ne comprennent pas comment on a pu avoir le nez là-dessus pendant des années et ne jamais avoir vu quelque chose d'aussi élémentaire. Pour répondre plus précisément à son préopinant au niveau des conséquences fiscales, sans revenir à la courbe de Laffer, on sait que, quand on a dépassé les 80% d'imposition, il y a un risque que l'on se trouve dans une zone de rendements décroissants au niveau fiscal.

Il semble avéré aujourd'hui que si on augmente de quelque manière que ce soit la charge fiscale, il n'est pas dit que les recettes évoluent dans le même sens. Dès lors, les conséquences financières pourraient être négatives à première vue. Cela étant, toute amélioration de l'image de la situation fiscale à Genève, qui est actuellement catastrophique et qui va vers un allègement pour une classe d'actifs particulièrement touchée à Genève, notamment les immeubles loués et non loués, amènera un bien-être, c'est-à-dire probablement plus d'attractivité et plus de recettes fiscales à terme.

Un commissaire (S) comprend que les bénéficiaires de ce projet de loi seraient les propriétaires immobiliers.

M. Zacharias pense que le bénéficiaire serait d'abord le canton. Pour le reste, bien évidemment que ceux dont la fiscalité sera allégée vont probablement être satisfaits, mais ce n'est pas la question. Ce projet de loi se situe au niveau des grands principes afin d'avoir quelque chose d'harmonieux.

Un commissaire (Ve) aimerait savoir à quoi correspond une dette chirographaire.

M. Zacharias explique que c'est une dette qui n'est pas garantie. Ce n'est absolument pas lié à un gain immobilier.

Une commissaire (Ve) se demande s'il suffit alors de contracter des dettes pour réduire le montant de l'imposition.

M. Zacharias signale que la loi dit bien qu'on défalque les dettes hypothécaires. Dans son exemple, il a pris le cas d'un contribuable ayant une fortune composée notamment d'une créance chirographaire. Celui qui prête 10 francs à quelqu'un doit inscrire dans ses actifs une créance chirographaire du même montant, ces 10 francs n'étant garantis par rien du tout (ni bien immobilier ni nantissements d'actifs, etc.). Cela étant, les dettes chirographaires n'interviennent pas dans le projet de loi. Dans la fortune privée, si on a acheté des actions à 10 francs et qu'on les revend à 100 francs, cela n'a pas d'incidence fiscale, puisque la plus-value mobilière n'est pas imposée à Genève du fait de l'existence de l'impôt sur la fortune.

De même, si on vend pour 300 000 francs un lingot d'or acheté 100 000 francs, les 200 000 francs de bénéfice ne sont pas imposés. M. Zacharias indique que pour déterminer la capacité contributive par rapport à un bien immobilier, il faut tenir compte de ce qu'il reste dans la poche du contribuable après qu'il a vendu celui-ci. C'est cela, le respect du principe de la capacité contributive.

Une commissaire (Ve) demande si la fiscalité latente à laquelle s'attaque M. Zacharias n'est pas quelque chose qui existe dans la majorité des cantons suisses.

M. Zacharias n'est pas allé vérifier ce qui existe dans les autres cantons.

Une commissaire (Ve) note que M. Zacharias vient à la commission fiscale avec différents projets de lois visant à diminuer le montant de la fortune imposable, mais sans s'attaquer au taux de l'impôt sur la fortune. Elle se demande s'il ne serait pas plus simple de s'attaquer au taux.

M. Zacharias estime qu'il s'agit d'une question piège. Ce projet de loi fait sens en soi, parce qu'il réconcilie les grands principes, mais il serait bien évidemment plus simple de dire que le taux d'impôt sur la fortune est dorénavant de 0,5% ou de 0,6%. Cela dit, il faut être réaliste. S'attaquer au

taux d'imposition sur la fortune est un grand projet qui touche de manière frontale les situations politiques et financières. Là, on a un projet qui ne pose aucun problème de compatibilité avec la LHID. M. Zacharias s'attaquerait volontiers au taux d'imposition sur la fortune parce l'incidence fiscale totale est trop élevée à Genève, même si elle est un peu tempérée par le bouclier fiscal qui est précisément là parce que le taux est trop élevé. C'est toutefois quelque chose de compliqué. Si on arrive déjà à faire un nettoyage secteur par secteur, notamment avec le désassujettissement de l'outil de travail ou en enlevant le taux notionnel alors que les taux sont négatifs, cela serait le bon sens même, mais ce sont des questions politiques. En revanche, le PL 12063 est politiquement neutre.

Un commissaire (Ve) reproche à M. Zacharias le fait que le dépôt de tous ces projets de lois brouille davantage l'image. Si le but est de baisser le taux d'imposition sur la fortune, il faudrait plutôt s'attaquer à cela afin d'avoir une image claire et cohérente. En effet, on a toujours plus d'exceptions et de niches et, pour finir, c'est extrêmement compliqué de situer le canton de Genève par rapport aux autres cantons. M. Zacharias continue d'alimenter ce système alors qu'on devrait aller vers davantage de simplification.

M. Zacharias indique que cette couche est ajoutée précisément parce que l'imposition est trop lourde. Evidemment, la gauche prétend qu'il y a toujours plus de millionnaires qui arrivent à Genève, mais pour autant, un certain nombre de millions de francs continuent à disparaître. Il estime qu'il faut avoir un système qui permette la survie du canton afin que les gens veuillent s'y établir, y créer des emplois et y investir, et non entrer dans un enfer fiscal d'où tout le monde a envie de fuir. M. Zacharias constate que le système fiscal est déjà d'une complexité extrême. Si on peut amener quelques petits rayons de soleil, cela serait tant mieux.

Un commissaire (MCG) relève que la disposition actuelle prévoit que les déductions sont faites sur la base de la présentation de pièces justificatives, ce qui n'a pas été repris dans le projet de loi. Il aimerait savoir pour quelle raison cet élément a été enlevé.

M. Zacharias répond que rien n'a été enlevé. Pour déterminer la fortune imposable, on déduit la dette hypothécaire. Si l'AFC demande le relevé bancaire y relatif, il ne voit pas où est le problème de le transmettre. En cas de vente, si l'AFC demande au notaire le montant consigné correspondant à l'IBGI, cela va aussi très bien. Si ce n'est pas une vente, la valeur est tout simplement estimée. Si l'immeuble est depuis au moins quatre ans dans la fortune privée, on sait que l'IBGI correspondant est de 30%. On sait également, par rapport à l'évaluation qu'en fait l'AFC, que le montant de la dette hypothécaire et l'IBGI sont déduits. C'est ce montant de la fortune qu'il faudra

retenir pour déterminer l'impôt. On peut oublier les pièces justificatives. C'est totalement un épiphénomène. De toute façon, si l'AFC veut être convaincue du montant retenu dans la déclaration par les contribuables, elle posera les questions qu'elle veut. Si elle n'est pas satisfaite de la réponse ou que le contribuable n'arrive pas à produire des pièces justificatives y relatives, elle ne retiendra pas le montant déclaré.

Un commissaire (MCG) aimerait savoir ce qu'il en est pour le propriétaire d'une villa de famille.

M. Zacharias répond que pour une villa, il faut prendre le prix d'achat. La valeur vénale actuelle est déterminée par des règles qui lui sont propres. On sait qu'il y a un projet de loi pour réévaluer ces actifs afin qu'ils correspondent à la valeur vénale. En gros, le principe consiste à appliquer à peu près la même mécanique. Si vous avez un IBGI qui est attaché à cette villa aux fins de déterminer l'impôt sur la fortune, ce montant va être déduit de l'IBGI, hormis la dette hypothécaire. On aurait ainsi une image économique du disponible qui serait juste.

Un commissaire (PLR) prend l'exemple de quelqu'un qui fait un héritage de 500 000 francs en 2008. S'il décide d'investir cet argent en actions et que, en 2017, il décide de les vendre alors qu'elles ont une valeur de 1 million de francs, il aura une fortune nette qui augmentera de 1 million de francs. Si, au lieu d'acheter des actions, il avait décidé d'acheter un appartement en 2008, plutôt que de percevoir des dividendes, il va percevoir un loyer sous déduction des frais. Il est alors imposé sur le rendement, soit sur les dividendes, soit sur les loyers nets perçus. S'il souhaite vendre son appartement en 2017, il va être imposé sur la plus-value liée à la vente de l'appartement (c'est 15% dans le cas particulier sur neuf ans) et il lui reste donc 925 000 francs. La différence entre l'investissement boursier et l'investissement immobilier, c'est cet IBGI, ce que M. Zacharias souhaiterait corriger avec son projet de loi.

Il dit d'ailleurs qu'il ne corrige pas l'IBGI, mais le fait que la valeur du bien n'est pas de 1 million de francs, mais de 925 000 francs. En effet, si cette personne décidait de reprendre la contre-valeur en espèce de son bien, il ne va pas toucher 1 million de francs, puisqu'il doit potentiellement 75 000 francs à l'AFC. Le projet de loi vise à ce que l'on puisse être imposé sur ce que vaut réellement son bien, c'est-à-dire la contre-valeur en espèce. En réalité, c'est la correction d'une anomalie. Si on voulait être juste par rapport à la situation et éviter une confusion, une niche, une complication, etc., il faudrait en réalité supprimer l'IBGI. On est dans le cadre où il y a un impôt exceptionnel sur la valeur immobilière par rapport à la valeur mobilière.



Le commissaire PLR est d'accord avec sa préopinante Verte quand elle dit que cela revient à ajouter une complication, mais on l'ajoute à une complication qui existe déjà. Si on voulait aller jusqu'au bout du raisonnement, on devrait en réalité supprimer l'impôt sur la plus-value immobilière. Quelque part, ce projet de loi est un pansement sur une blessure.

Il préférerait le supprimer et faire en sorte que cela soit raisonnable. En revanche, il n'entend pas la remarque par rapport au taux d'imposition sur la fortune concernant ce projet de loi parce que cela n'a rien à voir. Il ne vise pas une modification de l'imposition, mais une modification de l'assiette. La question est de savoir si celle-ci correspond à l'estimation fiscale juste. Il précise que l'estimation fiscale comprend, dans le cas particulier, un montant qui ne nous appartient pas parce que, potentiellement, c'est un impôt que l'on doit.

M. Zacharias estime que ce ne serait pas une mauvaise idée de supprimer l'IBGI.

Le président demande si les commissaires ont des auditions à proposer sur ce projet de loi.

M. Zacharias propose d'auditionner M. Daniel Schafer, président de la section genevoise de l'OREF.

## Séance du 5 septembre 2017

### **Présentation des chiffres par M. Christophe Bopp, secrétaire général adjoint, DF**

M. Bopp revient sur le PL 12063 présenté le 13 juin par M. Zacharias. Il rappelle que ce projet de loi concerne l'impôt sur la fortune des personnes physiques et plus particulièrement la détermination de la fortune nette. La teneur actuelle de l'article 56 LIPP permet la déduction des dettes et des cautionnements. Le projet de loi modifie cet article en ajoutant une déduction supplémentaire dite de fiscalité latente de réalisation. Cette déduction se rattache à la notion de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers (art. 80 et suivants de la LCP).

En effet, lorsqu'un contribuable personne physique aliène un immeuble qu'il détient dans sa fortune privée, il est redevable de l'IBGI. Cet impôt est dû lorsque le prix de vente est supérieur au prix d'achat et il se calcule sur cette différence. M. Bopp précise que les bénéfices réalisés à court terme sont imposés plus lourdement que ceux réalisés à long terme, le barème de l'IBGI étant dégressif selon la durée de détention de l'immeuble.

Maintenant, le but du PL 12063 est de permettre la déduction de cette charge fiscale liée à l'IBGI avant que l'immeuble soit vendu pour apprécier à sa plus juste mesure la fortune disponible du contribuable. Avec cette déduction pour fiscalité latente de réalisation, le contribuable paie l'impôt sur la fortune déterminé au 31 décembre de l'année n, comme s'il avait vendu son immeuble avant le 31 décembre de l'année n. M. Bopp reprend l'exemple évoqué par M. Zacharias lors de sa présentation : si un contribuable achète un immeuble pour 3 millions de francs et que cet immeuble est réévalué à 4 210 526 francs, il y a une plus-value de 1 210 526 francs. En admettant qu'en raison de la durée de possession, le taux de l'IBGI s'élève à 30%, la charge fiscale latente serait de 30% multipliée par 1 210 526 francs, ce qui donne 363 158 francs. Selon le PL 12063, le contribuable pourrait déduire ce montant de 363 158 francs comme s'il s'agissait d'une dette réelle.

M. Bopp aborde maintenant la situation au niveau du droit fiscal fédéral harmonisé en se référant au commentaire de l'article 13 LHID de Daniel Dzamko-Locher/Hannes Teuscher (Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG), 3<sup>e</sup> ed. 2017, art. 13 LHID n° 15 ss) ainsi qu'à l'arrêt du Tribunal fédéral du 22 juin 2015 (2C\_1172/2014), considérants 2 et 3.1). L'article 13, alinéa 1 LHID prévoit que l'impôt sur la fortune a pour objet l'ensemble de la fortune nette. En vertu de cette disposition, le Tribunal fédéral examine librement, dans le droit cantonal, si et quand une dette d'impôt peut être déduite des actifs pour déterminer la fortune nette imposable.

La fortune nette imposable se détermine d'après son état à la fin de période fiscale, soit au 31 décembre de l'année pour laquelle l'impôt est dû. Pour pouvoir déduire une dette, il faut que, à la date de référence, la dette corresponde à une prétention juridique ferme. C'est la notion de réalisation. Il faut que la dette existe vraiment. Ainsi, les dettes qui sont simplement possibles ou correspondent à des expectatives ne sont pas déductibles.

L'article 56, alinéa 2 LIPP du droit actuel prévoit qu'il ne peut être déduit que les dettes effectivement dues par le contribuable. Le PL 12063 a pour but de permettre la déduction d'une dette qui n'existe pas encore et qui est simplement possible pour autant que le contribuable aliène son immeuble. Cela étant, ni le contribuable ni le fisc ne savent quand l'immeuble va être effectivement vendu.

Cette dette fiscale est donc simplement une possibilité. La preuve en est que si la valeur de l'immeuble fluctue, la dette va changer d'une période fiscale à une autre. C'est la preuve que cette dette n'est pas une prétention juridique ferme. Compte tenu du fait que la LHID n'autorise pas la déduction des dettes possibles ou futures, le PL 12063 est contraire à la LHID.

Un commissaire (MCG) constate que les seules objections exprimées chaque fois sont le fait de se heurter au droit supérieur. Il aurait trouvé plus convaincant qu'on se situe au niveau des principes, à savoir celui de déterminer de quelle fortune on dispose. Le droit supérieur prévoit ainsi que l'on prend le bien concerné à sa valeur vénale, c'est-à-dire la valeur qu'on pourrait en tirer dans un marché libre. Une fois déterminé le montant de fortune nette dont va disposer le contribuable qui est soumis à l'impôt sur la fortune, on enlève la dette hypothécaire ; elle n'est pas nécessairement échue, mais elle le devient lorsque l'on vend l'immeuble et, dans la plupart des cas, est remboursée au moment de la vente. Il se trouve qu'on ne peut pas y échapper. Si on vend l'immeuble, on rembourse le crédit hypothécaire (s'il y en a un) et, en fonction du barème de l'IBGI, le montant de l'impôt dû en raison de la plus-value.

Dès lors, pour déterminer la substance fiscale imposable au titre de l'impôt sur la fortune, cette fortune nette doit bien être déduite du montant des dettes, y compris des dettes qui deviennent échues au moment de la vente, puisque c'est de ce montant qu'on va disposer pour faire face à l'impôt.

On se trouve là à l'origine même de ce qui sous-tend notre droit fiscal qui est le principe de la capacité contributive, c'est-à-dire du montant dont on dispose en termes de fortune pour faire face à l'impôt. Il est vrai que, sur le plan formel, on peut arguer sur les textes, mais sur le plan matériel, il est évident que ce montant est dû au moment de la vente. Dès lors, pour déterminer la substance, on est obligé d'en tenir compte. C'est tout le bon sens de ce projet de loi.

Il ajoute que 20% du recueil systématique des lois cantonales fiscales pourraient être gommés parce qu'il y a de petites contradictions avec la LHID. Si ce texte n'est pas porté par voie d'action devant la Chambre constitutionnelle de la Cour de justice, ce n'est que par voie d'exception, c'est-à-dire à l'occasion d'une décision administrative, que l'on pourra voir si ce texte est conforme ou non.

Un commissaire (MCG) propose qu'on se situe d'abord au niveau des principes pour voir si cela fait sens à ce niveau. Ensuite, on peut voir si on veut prendre le risque d'appliquer ce projet de loi.

Un commissaire (PDC) s'étonne de ce raisonnement qui consiste à dire qu'on ne peut pas déduire une dette future alors que, par analogie de raisonnement, le Tribunal fédéral a jugé qu'on pouvait tout à fait calculer des intérêts moratoires sur une dette future. Il parle du cas des acomptes provisionnels qui, par définition, ne sont pas une dette exigible au moment où on doit les payer. On paie en effet des acomptes provisionnels dans l'attente d'une taxation définitive.

Néanmoins, le Tribunal fédéral a jugé qu'on pouvait être tenu de payer des intérêts moratoires en cas de retard sur ces acomptes provisionnels. Cette dette future a donc une substance juridique assez forte pour qu'on puisse la tenir pour existante. En appliquant ce raisonnement par analogie, le commissaire (PDC) comprend moins comment on aboutit à une incompatibilité par rapport à la LHID dans le cas du PL 12063.

M. Bopp pense que la différence réside dans le fait que la dette des acomptes provisionnels figure dans la loi. Le contribuable reçoit déjà un bordereau de taxation, même si c'est un bordereau d'acomptes provisionnels, qui repose sur la LPGIP.

Un commissaire (PDC) fait remarquer que si le contribuable a sous-évalué ses acomptes provisionnels, il sera tenu à payer des intérêts moratoires au moment de la taxation définitive.

M. Bopp note que, pour la période 2017, le contribuable va payer les acomptes provisionnels 2017 en mars 2017. Il faut voir que la créance fiscale 2017 naît chaque jour de l'année fiscale 2017. A partir du 1<sup>er</sup> janvier, vous devez un petit peu de l'impôt et, au 31 décembre, vous devez tous les impôts. La créance existe donc déjà. Dans le cas de l'IBGI, tant que le propriétaire ne vend pas son immeuble, il n'est pas redevable de l'IBGI. On pourrait même imaginer que la législation change et qu'il n'y ait plus d'IBGI.

Le propriétaire n'aura alors été redevable de l'IBGI à aucun moment de son existence. En revanche, pour les acomptes provisionnels, dès le début de l'année 2017, il est sûr que vous allez payer des impôts. Cela étant, il faudrait se pencher attentivement sur cet arrêt du Tribunal fédéral concernant les acomptes provisionnels. M. Bopp pense que la différence fondamentale est que les acomptes sont dus de par la loi.

Un commissaire (PDC) fait remarquer que, le montant n'étant pas chiffré, la dette n'est pas exigible.

M. Bopp précise que la dette n'a pas besoin d'être exigible, mais il faut qu'il y ait une prétention juridique ferme. Si un banquier réclame une dette à quelqu'un et que cette personne ne la paiera que l'année suivante, mais qu'elle est déjà exigible, elle peut la déduire de sa fortune, même si elle ne doit pas la payer au 31 décembre.

Un commissaire (MCG) pense que personne autour de la table ne conteste que la substance qui doit être soumise à l'impôt sur la fortune est la fortune nette. Il se trouve que celle-ci est définie clairement par la LHID et la législation cantonale. Sa valeur est la valeur vénale.

Pour les immeubles loués, elle résulte d'un taux de capitalisation et, pour les immeubles occupés, il y a un barème avec un pourcentage qui se réduit

chaque année pour avoir la valeur que l'on soumet à l'impôt. Il n'empêche qu'il s'agit de la valeur nette, c'est-à-dire ce dont je peux disposer une fois l'immeuble vendu. Telle est l'idée de la capacité contributive. Il ne pense pas que cette disposition puisse heurter l'esprit de la LHID. En effet, tout repose sur cette capacité contributive. Et s'il devait y avoir une petite entorse, on vivrait avec celle-ci. Si cela va dans le sens d'une amélioration, cela se justifie.

Un commissaire (PLR) n'a pas d'idée arrêtée sur la question juridique soulevée qui mérite d'être creusée. En termes de justice fiscale, pour l'évaluation du bien immobilier, on part du principe qu'on doit le valoriser à sa valeur vénale, mais pour la réalité des gens, c'est quelque chose de totalement abstrait. La plupart des gens qui habitent simplement leur bien immobilier n'ont pas l'intention de le vendre dans l'année en question. Par conséquent, l'évolution de la valeur de celui-ci n'a pas d'impact. Ils l'ont acheté il y a vingt ou trente ans pour certains d'entre eux, à un prix qui était très éloigné de la valeur vénale actuelle et on prétend les taxer, en termes de fortune, sur cette valeur vénale.

Cela pose d'ailleurs des problèmes à ces personnes qui, parfois, seraient contraintes de devoir vendre leur bien parce qu'elles n'ont pas les moyens de faire à cet impôt sur la fortune. En même temps, on nous dit qu'en termes de ce qu'on peut déduire, on ne peut pas se baser sur une valeur abstraite ou théorique parce que tant qu'elles n'ont pas vendu, elles ne sont pas soumises à cet impôt. Il comprend le raisonnement, mais il pense qu'il y a quelque chose à prendre en compte dans ce système pour éviter qu'on se retrouve dans la situation où l'on dit au propriétaire qu'il pourrait théoriquement vendre sa maison et que sa fortune est donc de tel montant, même s'il n'a aucune intention de la vendre. Par contre, celui-ci ne peut pas déduire de ce calcul ce qu'il paierait comme impôt au moment où il la vendrait.

Un commissaire (PLR) pense qu'il y a quelque chose à travailler à ce niveau, mais on est peut-être tenu par la LHID à un certain cadre. Il faut alors réfléchir à la manière de corriger cette iniquité d'une manière ou d'une autre.

M. Bopp indique qu'il y a d'une part la réalité économique (quelle est la fortune de cette personne ?) et, d'autre part, les cautèles de la LHID qui disent que, économiquement, si cette personne avait vendu son bien au 31 décembre, elle aurait payé cet impôt, mais vu qu'elle ne l'a pas vendu, elle ne paie pas cet impôt. On ne le déduit donc pas étant donné que ce n'est pas une prétention ferme.

Il ajoute que pour les personnes propriétaires de leur bien immobilier depuis longtemps, le barème de l'IBGI est dégressif et atteint 0% après 25 ans de détention d'un bien immobilier. C'est vrai qu'il y a la notion économique

et que, si le propriétaire vend sa maison, il reste l'impôt à payer. Maintenant, pour une dette possible, la LHID dit techniquement que ce n'est pas déductible tant que c'est une dette qui n'est que possible.

Le président demande si on connaît un peu mieux l'esprit du législateur fédéral par rapport à la LHID. Cela vaudrait la peine de creuser sur ce point.

Une commissaire (Ve) demande comment les autres cantons ont réglé la question.

Un commissaire (EAG) note que, dans le procès-verbal de la séance du 15 mars 2016, M. Bopp dit que « pour une personne possédant une maison depuis longtemps et dont la valeur est sous-évaluée du point de vue de la taxation (la maison vaudrait 2 millions de francs alors que la valeur fiscale est de 500 000 francs par exemple), c'est la valeur fiscale, et non la valeur du marché, qui a été prise en compte ».

M. Bopp confirme que c'est la situation actuelle. Les valeurs fiscales des villas et des PPE peuvent être sous-évaluées parce que la valeur fiscale ne correspond pas à la valeur du marché.

Un commissaire (MCG) prend comme exemple un immeuble locatif dont la valeur fiscale correspond beaucoup plus à la valeur vénale, puisqu'on procède en capitalisant les loyers que le propriétaire reçoit pour dire, avec ces loyers, combien vaut l'immeuble. Par ailleurs, il faut voir que, si la valeur fiscale des villas est faible aujourd'hui, c'est à cause de la longue durée de possession. L'IBGI serait donc de 0%. Finalement, ce projet de loi a du sens du point de vue économique par rapport aux immeubles locatifs.

Un commissaire (EAG) précise que son intervention répondait à l'interrogation du préopinant PLR qui évoquait une personne qui habite depuis longtemps sa maison. Il était donc un peu à côté de la plaque.

M. Bopp fait remarquer que cela pourrait entrer en ligne de compte le jour où il y aura une réestimation du parc immobilier, mais il y a la question de la longue durée de possession.

Un commissaire (PLR) note que les commissaires savent qu'il y a une volonté de réévaluer la valeur des biens immobiliers. Il ne faut pas oublier non plus qu'en cas de décès d'une personne à charge du reste de sa famille, on a une réévaluation du bien qui se fait. Si l'un des époux décède, il va y avoir une évaluation de la valeur du bien qui va être actualisée avec un impôt sur la fortune qui va augmenter très sensiblement de ce seul fait.

Du coup, cela va entraîner la situation décrite à tout à l'heure. Il est vrai que la question ne se pose pas aujourd'hui pour un certain nombre de gens parce que la valorisation est tellement basse que cela n'a que peu d'impact sur

leur fortune. Par contre, il y a beaucoup de circonstances dans lesquelles on n'est pas exactement dans ce cas de figure.

Un commissaire (EAG) note qu'un propriétaire a une dette possible s'il réalise son bien immobilier. D'un autre côté, si on déduisait cela de sa fortune, cela voudrait dire que, en proportion de sa fortune, le rendement de celle-ci va être plus élevé. C'est quand même assez troublant.

Au lieu d'avoir une fortune de 10 millions de francs, il aura par exemple une fortune de 9,5 millions de francs (avec 500 000 francs d'impôts potentiels déduits). Dès lors, le rendement, c'est-à-dire les loyers perçus sur cette fortune, sera alors calculé sur 9,5 millions de francs. Il y aurait ainsi une augmentation du rendement de la fortune. Il y a quand même quelque chose de réel dans cette fortune, puisqu'elle produit un rendement en termes de loyers. Le fait de ne l'estimer que dans l'hypothèse d'une vente qui devrait survenir dans l'année, c'est quand même assez problématique du point de vue de la justice fiscale.

Un commissaire (MCG) fait remarquer qu'on est là dans de la computation et des calculs fiscaux. Si on prend les calculs de la manière suggérée par son préopinant d'Ensemble à Gauche, il peut effectivement y avoir des variations. Il faut voir que la réalité économique qui sous-tend cette réalité purement formelle est figée de manière définitive. Au moment de l'acquisition, vous payez un certain prix et vous avez un certain état locatif qui, pour ce qui concerne ce projet de loi, fait partie de la fortune privée.

## **Séance du 19 septembre 2017**

### **Audition de M. Daniel Schafer, président de la section genevoise de l'OREF**

Ce projet de loi parle peut-être de plus de justice fiscale, mais il parle avant tout de la déductibilité d'une charge d'impôt latente dans le contexte de la détermination de la base imposable au titre de l'impôt sur la fortune. Il s'agit en effet de l'impôt sur la fortune, de l'évaluation des actifs au titre de ladite imposition et de la prise en compte ou non d'une charge d'impôt latente. La LHID qui gouverne, au titre de l'harmonisation, la problématique de la détermination de la base imposable au titre de l'impôt sur la fortune dispose de deux principes généraux.

Le premier principe est consacré à l'article 13 de la loi et se contente de dire que fait l'objet d'une imposition au titre de l'impôt sur la fortune la valeur nette de ladite fortune. L'article 14 LHID traite pour sa part de la détermination de la valeur des actifs qui font l'objet de cette imposition. Il prévoit que le principe de base est la valorisation des actifs au titre de leur valeur vénale, étant entendu que la valeur de rendement est possible. S'agissant de l'article 13

LHID et de la détermination de la valeur des actifs, quand on parle de valeur nette des actifs, cela sous-entend que l'on parle de la valeur brute des actifs (donc de la valeur de marché) de laquelle on déduit les dettes de l'administré. Il n'est d'ailleurs pas précisé s'il s'agit de dettes effectives ou de dettes latentes.

En revanche, ce qu'a fait le législateur cantonal dans la LIPP, c'est que l'article 56, alinéa 2 de la LIPP prévoit que les dettes dont on parle sont celles qui sont effectivement dues par le contribuable. On se rend donc bien compte qu'on parle d'une valeur nette déterminée sur la base d'une valeur de marché. Cette exception offerte par le législateur fédéral au titre de la valorisation qui réserve la possibilité aux cantons de déterminer la valeur sur la base de la valeur de rendement est une option dont le législateur cantonal a fait l'usage. Il faut aussi savoir qu'en pratique cantonale cette règle de la détermination de la valeur des immeubles fondée sur la valeur de rendement est réservée aux cas où l'on parle d'immeubles locatifs.

En pratique, cela signifie qu'il faut avoir au moins deux appartements dans l'immeuble en question pour que celui-ci fasse l'objet d'une valorisation de la valeur de rendement. Il faut également savoir que cette règle s'applique indépendamment de savoir si on se trouve, s'agissant de biens immeubles, en fortune commerciale ou en fortune privée. Il y a une sorte de traitement en équité s'agissant des contribuables indépendamment de leur typologie, étant entendu que ceci ne vaut que pour les personnes physiques.

En effet, pour les personnes morales, c'est le principe de la déterminance qui fait foi. On entre alors dans un autre registre qu'il n'y a pas lieu de commenter ici. M. Schafer reviendra néanmoins sur ce que le principe de déterminance peut inspirer dans le cadre des réflexions qu'on peut mener par rapport au PL 12063.

Aujourd'hui, il est proposé aux commissaires de déterminer la valeur de la fortune nette dès lors qu'elle concerne essentiellement ou exclusivement les biens immeubles en prenant en considération la charge d'impôt latente qui grève le bénéfice immobilier latent non réalisé qui découle notamment du principe de valorisation basé sur le principe de la valeur de rendement. Cela a pour effet de générer un alignement de la valeur fiscale du bien immeuble sur la plus-value conjoncturelle non réalisée attachée au même immeuble au motif que cela aurait pour intérêt d'assurer un traitement équitable entre les divers types d'actifs. En effet, les commissaires connaissent le principe de l'exonération des gains en capital.

Cette exonération des gains en capital s'applique à l'ensemble des actifs d'un contribuable qui détiendrait ces actifs dans sa fortune privée à l'exception



notable des immeubles qui ne bénéficient pas du régime d'exonération du gain en capital en cas de sortie de l'investissement. Il est donc proposé avec le projet de loi de sortir et d'introduire dans la logique de valorisation le coût associé à cet impôt de manière à assurer une comparabilité adéquate entre la valeur vénale réelle des actifs composant le portefeuille d'un individu.

M. Schafer anticipe la question de savoir si le projet de loi est compatible avec le droit fédéral harmonisé. Pour autant, il ne va pas revenir sur la question du contrôle abstrait par rapport au contrôle concret. Il a donc effectué une recherche jurisprudentielle pour voir si on pouvait en tirer une quelconque leçon. Il a ainsi retenu un arrêt de la CACJ du canton de Genève, l'ATA 670/2014.

Cet arrêt dit, s'agissant des méthodes d'évaluation précises pour établir la valeur déterminante selon l'article 14 LHID : « Les cantons disposent donc en la matière d'une marge de manœuvre importante pour élaborer et appliquer leur réglementation, aussi bien dans le choix de la méthode de calcul applicable que pour déterminer – compte tenu du caractère potestatif de l'art. 14 al. 1 2<sup>e</sup> phrase LHID – dans quelle mesure le rendement doit être pris en considération dans l'estimation. [...] l'évaluation ne saurait se faire à l'aune du seul critère du rendement, sans prise en compte de la valeur vénale du bien considéré. [...] [Cette valeur de rendement] ne saurait justifier n'importe quel écart avec la valeur vénale. Les cantons ne peuvent ainsi pas prévoir des règles d'évaluation tendant de manière générale à une sur- ou sous-estimation des immeubles, par exemple en instituant un abattement automatique de leur valeur vénale pour en déterminer la valeur fiscale, ou en fondant l'imposition sur un pour-cent de la valeur vénale ». Il note que cela dit un peu tout et son contraire, mais cela consacre le fait que les cantons disposent d'une certaine marge de manœuvre dans la détermination de la valeur à retenir au titre de l'impôt sur la fortune. Une cautèle est également sagement exprimée en disant qu'on doit rester dans une mesure raisonnable et qu'on ne doit pas exagérer à la hausse ou à la baisse.

Sur la méthode, la Cour de justice prétend qu'il ne serait pas admissible de prévoir un mécanisme automatique d'abattement. Dans le cas d'espèce, il reviendra sur la question de savoir si on parle d'un abattement. Il note quand même que le droit actuel n'est pas compatible puisqu'il prévoit déjà, s'agissant des biens estimés, un abattement de 4% par an, et au maximum de 40%, pour l'occupation par le propriétaire. C'est évidemment positif pour les propriétaires et c'est quelque chose à quoi les propriétaires et les administrés tiennent à Genève. Evidemment personne ne s'est jamais plaint de cette incompatibilité.

Généralement, lorsque des propositions sont favorables au contribuable, il est rare qu'il y ait un contrôle abstrait. En principe, il y a une question de comptabilité, mais dans la mesure où la norme est plutôt favorable, elle s'applique. On a donc déjà une exception au principe d'harmonisation que le droit fiscal genevois consacre.

Finalement, vu la latitude dont disposent les cantons pour déterminer cette valeur, on en voit la consécration dans la pratique du département puisque, s'agissant des immeubles de rendement qui sont déterminés sur la base d'une capitalisation des loyers perçus, le département a une pratique de longue date qui détermine une capitalisation différente selon le type d'objets dont on parle. Il est vrai que la loi a délégué au département et à une commission d'experts la tâche de définir quel est le taux de capitalisation à retenir, mais on voit aussi qu'il y a une certaine liberté dont il a été fait usage pour déterminer celui-ci. Cela montre aussi que, s'agissant d'une valorisation, le canton a une large marge d'appréciation dont il peut faire usage.

Quant à savoir si l'introduction d'un mécanisme qui tend à prendre en compte une charge d'impôt latente sur les réserves latentes est compatible ou pas, c'est une question assez délicate. Finalement, si on se raccroche au concept de l'imposition de la fortune sur la base de la fortune nette, on peut se demander si on examine la fortune de manière dynamique et que l'on prend en compte, non seulement l'évolution de la valeur brute, mais également les frottements fiscaux associés aux gains éventuels qui découlent de cette valeur brute ou si on a une observation plus statique et que l'on dit que c'est la valeur brute aujourd'hui moins les dettes d'aujourd'hui, indépendamment de toute considération dynamique s'agissant du frottement fiscal lié à l'éventuelle cession du bien en question. Il croit que c'est finalement une question politique. Techniquement, il a de la peine à dire si elle est compatible. C'est une question d'appréciation.

A rigueur de texte, le droit fédéral ne dit rien et, par conséquent, il y consent. On peut aussi se demander si on doit quand même prendre le concept de valeur nette dans son acception générale et économiquement logique qui consiste à ne prendre en considération que les dettes effectives en déduction de la valeur.

M. Schafer a regardé ailleurs pour voir comment cela se passe sur le plan fiscal. Il s'est demandé ce qu'il se passe si le propriétaire décide de transformer le parc immobilier qu'il détient dans sa fortune commerciale et qu'il fait une transformation neutre fiscalement pour la transformer en S.A., ce qui est possible à des conditions bien connues (il faut 1,2 à 1,3 million de francs de revenus bruts pour procéder à une restructuration neutre de la fortune commerciale dans une S.A.). En faisant cela, il y a toujours une question de

valorisation, pas des immeubles, mais de la valorisation des titres de la société immobilière.

La circulaire de la Conférence suisse des directeurs des finances n° 28 qui se charge de la question de l'évaluation des titres non cotés comporte quelque chose d'assez étonnant sous l'angle de l'équité fiscale. En effet, les cantons préconisent de prendre en compte une déduction forfaitaire de 15% au titre des impôts latents grevant les réserves latentes. Cela veut dire que ce qui est proposé aux commissaires n'est pas forcément quelque chose de nouveau. C'est quelque chose qui, en termes de valorisation au titre de l'impôt sur la fortune, connaît déjà un précédent que personne n'a considéré jusqu'ici comme étant contraire à la LHID.

S'il s'agit de travailler d'un point de vue technique sur la neutralité de la forme juridique (c'était tout l'objectif notamment de la loi sur les fusions et de l'aménagement des règles fiscales en lien avec la loi sur les fusions et les transformations neutres) on devrait en principe ne pas avoir de distorsions en termes de fiscalité selon que l'on a choisi la forme incorporée ou que l'on a choisi de réaliser son activité sous forme de raison individuelle ou partagée. Cela éclaire la question de savoir si c'est compatible, mais cela ne le fait que de manière limitée dans la mesure où on ne parlerait alors que des contribuables qui sont assez de patrimoine immobilier pour se permettre une conversion en S.A. et qui, s'ils ne le faisaient pas, seraient péjorés de par l'absence de prise en compte d'un impôt latent sur leurs réserves latentes immobilières.

Pour ceux qui sont entre deux et qui voient leur détention immobilière valorisée sur la base de la valeur de rendement, de même que ceux qui sont soumis au régime de l'estimation (la proposition ne fait pas de distinction sur ce point) ne peuvent pas, dans le modèle actuel, faire valoir cet impôt latent, mais le pourraient si le projet de loi devait être adopté.

A l'évidence, quand on parle des biens estimés ou des biens dont la valeur est déterminée sur la base de la valeur de rendement, et détenus dans la fortune privée, la charge d'impôt latent dont on parle, par le mécanisme du gain immobilier consacré par les articles 79 et suivants de la LCP – il serait d'ailleurs heureux pour les praticiens si la commission fiscale pouvait se donner la tâche de supprimer un jour la LCP de manière définitive – le frottement fiscal a tendance à s'amenuiser mécaniquement au fil du temps. Il faut aussi comprendre qu'en termes de coûts de l'opération pour le budget de l'Etat, la réserve latente a tendance à augmenter plus on détient le bien longtemps.

A l'inverse, la charge fiscale a tendance à disparaître complètement – c'est d'ailleurs une incompatibilité par rapport à la LHID puisque le canton de Genève est le seul à prévoir, après 25 ans, un taux d'imposition nul du bien immobilier, ce qui est contraire à la LHID qui exige une imposition. En termes de pertes de recettes, les plus-values conjoncturelles significatives interviennent en général après une longue durée de détention. Du coup, le frottement fiscal latent serait inversement proportionnel à la plus-value conjoncturelle de sorte que, finalement, il n'est pas certain que les déductions dont on parle soient si importantes que cela. Ensuite, c'est excessivement difficile d'en juger, mais la logique économique pour quelqu'un qui comprend l'évolution du marché immobilier lui fait penser cela.

A l'exception notoire des professionnels de l'immobilier qui ont une approche différente et qui, en termes de gains, ont des réflexions différentes, on voit qu'ils ont tendance à aller dans le régime de l'incorporation et à délaissier l'activité à titre individuel, de sorte que, dans les faits, on devrait avoir que peu de professionnels de l'immobilier avec des portefeuilles conséquents qui seraient touchés par cette mesure.

Le président revient sur les conséquences financières pour le budget de l'Etat. M. Schafer a parlé de conséquences pas très importantes. Le président aimerait savoir si M. Schafer arriverait à préciser ce point, éventuellement sous la forme d'une fourchette.

M. Schafer doit dire qu'il a beaucoup de difficultés à faire un tel exercice. Il sait toutefois que le service de l'immobilier de l'AFC a récolté des éléments statistiques dans le cadre des travaux sur la réestimation du parc immobilier. Les contribuables étaient d'ailleurs obligés de participer à la récolte de ces données.

Le département devrait donc disposer d'une base statistique suffisante pour lui permettre de mesurer la plus-value conjoncturelle et la croiser avec les durées de détention pour déterminer le point de croisement chiffré. Selon M. Schafer, ce n'est pas de la « rocket science » parce que l'exercice statistique a été fait assez récemment par l'administration.

Un commissaire (MCG) indique qu'il s'agit simplement de déduire un certain montant, c'est-à-dire le barème dégressif de l'IBGI. On sent bien instinctivement que les conséquences en termes de recettes fiscales sont relativement insignifiantes. Ce projet de loi vise davantage à éclairer un monde immobilier qui nage un peu dans le brouillard sur le plan fiscal pour qu'il y ait enfin un petit signal positif auquel il pourrait se raccrocher. Il relève qu'il s'agit de déterminer une capacité contributive du contribuable, en d'autres termes de

savoir ce dont il dispose pour faire face à l'impôt, le monde fiscal moderne fonctionnant de cette manière.

Lorsque l'article 13 LHID précise que l'impôt sur la fortune a pour objet l'ensemble de la fortune nette, cette valeur nette doit être éclairée par ce dont dispose le contribuable pour faire face à cet impôt. De la valeur brute, on déduit ainsi les dettes hypothécaires et l'endettement contractuel, mais également des dettes nées ex lege, au moment où l'on apprécie cette situation de fortune. En regard de ces principes qui sont fondateurs du droit fiscal moderne qui veut qu'on participe à la charge de l'Etat par le biais de ses capacités en termes de fortune et de revenus et non en fonction de ce qu'on retire de l'Etat, il estime qu'on pourrait éclairer l'interprétation de l'article 13, alinéa 1, LHID en se raccrochant à ce qui a été voulu le législateur, à savoir d'établir un droit fiscal qui tienne compte réellement de ce dont dispose le contribuable pour faire face à l'impôt, c'est-à-dire à sa capacité contributive.

M. Schafer relève qu'on revient ainsi à la réflexion qu'il a faite plus tôt pour savoir si c'est la capacité contributive statique ou dynamique. Il pense qu'on peut défendre les deux idées. C'est une question de perception et cela devient ainsi une question politique.

Un commissaire (MCG) comprend qu'il faut trancher entre les deux. Cela dit, lorsqu'on établit une imposition sur la fortune, il s'agit de connaître, à la fin de l'exercice, lorsque l'on dépose sa déclaration sur la base de cela, de quelle fortune on dispose. L'outil théorique est de dire qu'on capitalise cette année à un taux indiqué par le Conseil d'Etat. Un propriétaire a ainsi une dette hypothécaire de tel montant et s'il réalise l'immeuble, il lui restera tel montant. Dans ce « il lui restera tel montant », il y a de manière inévitable l'IBGI. Ce dont il va pouvoir disposer pour faire face à ce bordereau, à supposer qu'il n'ait que ce bien, tient bien évidemment compte de cette charge latente.

M. Schafer note que la circulaire CSI définissant la valeur d'une société dont les titres ne sont pas cotés a curieusement pris parti de prendre en compte cet impôt latent et de procéder à cette valorisation sur une base dynamique. Cela existe donc.

Le président aimerait savoir si l'esprit du législateur qui a voté la LHID allait plutôt dans le sens de prendre en compte une évolution statique ou une évolution dynamique. Le président a compris que c'était plutôt une évolution statique la base.

M. Schafer répond que c'est à la fois vrai et faux. Si on se raccroche au sacro-saint principe de la capacité contributive, il est vrai que, si la capacité contributive nette effective est le seul critère juste qui soit à la base de l'imposition au titre de la fortune, on doit alors dire que le sacro-saint principe

doit être respecté et que l'on doit du coup modifier la conception que l'on a de la fortune nette. Finalement, c'est davantage philosophique que politique.

Un commissaire (UDC) aimerait savoir si le projet de loi est compatible avec la LHID selon M. Schafer.

M. Schafer fait remarquer que si on regarde ce qui a été fait au titre de l'évaluation des titres non cotés et qu'on admet qu'on a déjà un précédent, on peut défendre l'idée. Egalement à la lecture du considérant évoqué plus tôt (les tribunaux du canton de Genève confirment de la latitude est donnée aux cantons de déterminer ce qu'est la valeur vénale), il pense que c'est défendable.

Un commissaire (UDC) se permet d'insister parce que la position du département était de dire que le projet de loi n'était pas compatible. Concernant l'incidence fiscale, il note que M. Schafer a quasiment parlé de neutralité fiscale.

M. Schafer croit que son préopinant travestit un peu ses propos. Il a dit que le département dispose probablement de données statistiques découlant des exercices récents s'agissant de l'exercice de rénovation du mécanisme d'estimation du parc immobilier et que cela devrait lui permettre de procéder facilement à l'estimation voulue. S'agissant des immeubles de la fortune privée qui sont saisis de l'IBGI, sa perception est que cela ne devrait pas conduire à un sacrifice trop significatif. Les plus-values conjoncturelles significatives ont tendance mécaniquement à survenir après une longue durée de détention, or le mécanisme de taux dégressif de l'impôt sur le bénéfice immobilier fait que la charge d'impôts a alors tendance à s'amenuiser voire à disparaître. Il n'en demeure pas moins que l'un ou l'autre peuvent quand même faire un coup immobilier à court terme et donc à envisager une plus-value latente importante qui serait saisie d'un impôt encore important de l'ordre de 30 ou 40%.

S'agissant des biens détenus dans la fortune commerciale, il faut voir qu'en matière immobilière la pratique du département est relativement stricte et que, dans beaucoup de cas, le fait d'être détenteur d'un immeuble de rendement conduit à l'affectation de cet actif dans la fortune commerciale de l'intéressé. La plupart des contribuables qui ont un parc immobilier important sont qualifiés par le département de commerçants d'immeubles. Au moment de la réalisation de l'investissement, le gain de cession n'est alors plus saisi par l'IBGI et par son taux dégressif, mais on a une imposition au taux ordinaire de l'impôt sur le revenu, soit au taux marginal de 42% pour la Ville de Genève auquel vient s'ajouter l'AVS. Evidemment, cette plus-value est associée à une charge latente qui est beaucoup plus significative.

La question qui se pose aussi, c'est de savoir, quand on parle de charge latente, si on ne parle que de l'impôt stricto sensu ou si on vient y ajouter l'AVS

comme prévu par l'article 17 du règlement AVS s'agissant de ce bénéfice immobilier. Cela mériterait une clarification pour que cela soit inclus ou exclu selon la volonté du législateur.

Un commissaire (PLR) revient sur le cas de quelqu'un qui serait considéré comme un professionnel de l'immobilier et qui serait taxé comme indépendant sur la vente de ses immeubles. M. Schafer dit qu'il sera entièrement taxé au barème ordinaire. Il avait toutefois cru comprendre qu'il payait quand même l'IBGI et que, dans sa taxation ordinaire, on tenait ensuite compte de l'IBGI.

M. Schafer explique qu'il s'agit d'un simple mécanisme de garantie. Dans la réflexion concernant l'impact de la mesure, on peut donc en faire abstraction.

Un commissaire (PLR) comprend que cela fonctionne bien de cette manière, mais que M. Schafer n'a pas pris en compte cet aspect dans sa réflexion.

M. Schafer confirme qu'on peut « bypasser » ce mécanisme.

Un commissaire (PLR) fait remarquer que l'opposition du département est basée sur le fait que l'on considère que ce n'est pas une dette forcément effective et que, si cette personne ne vend jamais son bien immobilier, cette dette n'interviendra pas. Il comprend cette opposition. Toutefois, si la personne ne vend jamais son bien, elle va finalement le posséder longtemps et, plus longtemps elle le possède, moins elle paiera d'impôts, jusqu'à ne plus en payer après 25 ans. Par définition, elle ne pourra alors rien déduire. Il lui semble donc que cet argument tombe de lui-même par rapport à cette dégressivité de l'impôt, mais il aimerait entendre M. Schafer sur ce point. Finalement, celui qui vend son bien aura bien cette dette. Celui qui ne le vend pas n'aura jamais cette dette, mais de toute façon il n'aura pas non plus d'imposition parce qu'il l'aura détenu depuis un long moment.

M. Schafer indique que la compréhension de son préopinant est parfaitement correcte. Il ajoute qu'il n'est pas sûr que cet argument à lui seul suffise à parquer la question de l'incompatibilité.

Un commissaire (PLR) revient sur l'exemple de conversion en société anonyme ou en société de capitaux. Il comprend que vous avez beau transformer votre patrimoine immobilier commercial en patrimoine privé via une S.A., si vous vendez la société et que celle-ci avait quasiment comme seul but de posséder un immeuble, le fisc va considérer que ce n'est pas une vente d'actions de société et donc pas une vente de votre patrimoine privé, mais va imposer le gain en capital au titre de l'IBGI.

M. Schafer confirme que c'est cela, mais avec une durée de détention qui recommence à courir au jour de la transformation et des valeurs à des fins

fiscales qui sont réévaluées au jour de la transformation, sachant que le gain latent au niveau de la société demeure. En effet, le propre d'une transformation neutre est de réaliser un transfert à la valeur comptable. En tant que telle, la société immobilière maintient le substrat d'imposition. A savoir que si vous envisagez la cession de titres, mais que la société venait à disposer d'un immeuble, à l'évidence, elle paierait l'impôt sur le bénéfice des sociétés sur la plus-value réalisée au moment de la cession de l'immeuble sous-jacent.

Un commissaire (PLR) comprend qu'elle paierait l'impôt sur le bénéfice des sociétés déduit de l'IBGI qu'elle aura payé.

M. Schafer répond que ce n'est pas le cas. C'est toute la problématique de notre fiscalité à deux étages. Si la société vend l'immeuble, qui lui a été transféré gratuitement dans le cadre de la transformation, pour une valeur hypothétique de 100 alors que l'immeuble en question vaut 200, on a bien une réserve latente de 100 (la différence entre 200 et 100). Celle-ci n'est pas imposée au moment de la transformation, mais si la société anonyme décide, une année après sa constitution, de vendre l'immeuble pour 250, la société va bien payer 24% d'impôts effectifs sur le bénéfice sur 150 (c'est-à-dire 250 moins 100). Une fois que ces 150 de produit net, moins l'impôt de 25%, sont distribués sous forme de dividendes à l'actionnaire, il y a une nouvelle imposition au titre de l'impôt sur le dividende. Cela étant, M. Schafer relève que le député PLR abordait un autre « setup » où celui qui s'est transformé cède tout ou partie des actions de la société immobilière. Effectivement, dans ce contexte, ladite cession est soumise à l'IBGI, mais avec les nouvelles valeurs.

Un commissaire (PLR) n'a pas bien compris quel est l'intérêt de cette conversion en S.A.

M. Schafer explique que, pour une société immobilière ou une société non immobilière, les titres que je détiens rentrent dans ma fortune. Lorsque je remplis ma déclaration, je dois alors valoriser les titres de cette société, au même titre que je dois valoriser les autres actifs de ma société puisque je suis censé être imposé sur la valeur nette de marché de l'ensemble de mes actifs. S'agissant du titre d'une société, la circulaire CSI n° 28 donne les clés de lecture permettant de procéder à cette valorisation. C'est plus ou moins la méthode des praticiens qui est la somme arithmétique de la valeur de rendement et de la valeur intrinsèque.

Cette circulaire prévoit ainsi qu'il convient, dans ce contexte, de prendre en considération, au titre de la valorisation, un impôt fictif de 15% sur les réserves latentes non réalisées. Ce qui est particulier, c'est que si je décide de transformer, j'ai un portefeuille immobilier qui a exactement la même valeur



de marché que si je le détiens directement, sauf que par le mécanisme prévu par la circulaire CSI, j'ai le droit à un abattement pour l'impôt latent au niveau de la société dans ma valorisation alors que, quand je le détiens directement, je n'ai pas d'abattement pour l'impôt latent.

Un commissaire (PLR) a une question sur le taux de capitalisation. M. Schafer dit que, selon la loi, il est décidé par le département et des experts. Il aimerait savoir comment cela se passe dans les autres cantons.

M. Schafer répond que, dans les autres cantons, cela ne va pas aussi loin dans la granularité des différents types de taux selon les différents types de biens et le lieu desdits biens (il y a même un taux particulier à Genève pour l'hypercentre). Dans les autres cantons, c'est beaucoup plus simple ou cela reste dans une logique d'estimation privée qui peut être challengée par l'administration le cas échéant.

Très souvent la règle veut que le fardeau repose sur les épaules du contribuable de procéder à une valeur de marché qui, le cas échéant, est réfragable par l'autorité fiscale.

Un commissaire (PLR) comprend que, dans le cadre d'une évaluation, c'est le contribuable qui dit quelle est la valeur de son bien. Si l'administration considère qu'il est sous-évalué, elle peut procéder à une nouvelle expertise ou agir d'une autre manière. En revanche, à Genève, c'est le département qui décide quel est le taux de capitalisation à retenir.

M. Schafer fait remarquer que ce n'est pas une décision prise par le département uniquement. L'article 50, lettre a de la LIPP dit que la valeur des immeubles locatifs est calculée en capitalisant l'état locatif au taux fixé par le Conseil d'Etat sur proposition d'une commission d'experts composée paritairement de représentants de l'administratif fiscale et de personnes spécialement qualifiées en termes de propriété immobilière et désignées par le département.

Une commissaire (S) se demande si, au niveau de l'esprit de la loi, ce taux dégressif durant 25 ans n'était pas une mesure contre la spéculation.

M. Schafer pense que, pour celui qui spéculé, la pratique actuelle du département est assez stricte pour éviter qu'il fasse un usage abusif du taux zéro à l'issue d'une durée de détention de 25 ans. Aujourd'hui, on a beaucoup de peine à convaincre le département, dans la pratique quotidienne, du fait qu'untel n'est pas un professionnel de l'immobilier. La présomption générale, dès qu'on a accumulé plus qu'un immeuble, est qu'on devient rapidement un professionnel de l'immobilier aux yeux du département. Si vous vous associez avec des gens qui ont des connaissances en matière immobilière, même si vous

n'avez aucune idée de l'immobilier, le simple fait de vous associer avec un spécialiste fait de vous un spécialiste.

La jurisprudence est claire sur ce point, qu'elle soit cantonale ou fédérale. Le spéculatif pur est en principe déjà sanctionné par le fait qu'au bout du compte, en cas de vente, il est imposé au taux effectif de 51%. Madame ou Monsieur tout le monde qui achète sa ville et qui se permet peut-être le luxe de mettre ses économies dans deux appartements qu'il loue sans objectif spéculatif a de toute façon payé de l'impôt sur le revenu qui lui a permis de réaliser ses investissements et il paiera à la sortie s'il les vend avant les 25 ans. Dans l'intervalle, il paie l'impôt sur la fortune. Lors de la précédente audition de M. Schafer, la discussion avait déjà porté sur l'impôt sur la fortune d'un point de vue plus général et sur son caractère peu sexy.

Il est, certes, sexy, du point de vue des recettes fiscales, mais du point de vue de la comparabilité internationale, voire intercantonale, cela reste quelque chose de très lourd. Effectivement, dans l'esprit de la loi, s'il s'agit de respecter la capacité contributive, face à un taux d'impôts significatif, prendre en compte la charge fiscale latente pour refléter la valeur nette effective de la fortune ne choque pas profondément M. Schafer. Il reconnaît toutefois que c'est une question éminemment philosophique que de savoir si on doit effectivement défendre une approche dynamique ou non.

Un commissaire (MCG) revient sur la question de son préopinant sur la comparaison intercantonale. Il a l'impression que le propriétaire foncier n'est pas traité de la même manière dans les différents cantons. Il a entendu dire par l'AFC qu'il y avait exactement la même méthode de travail. Il a l'impression que l'on est dans une vision des choses qui n'est pas tout à fait exacte. Il se demande même si la pratique valaisanne ne serait pas équivalente à ce que demande l'auteur à travers son projet de loi. Il aimerait donc savoir s'il y a des éléments comparatifs entre cantons au niveau de la différence entre ce qui est pratiqué dans le cadre de la marge de manœuvre des cantons.

Un commissaire (MCG) a souvent entendu dire qu'il y avait une certaine rigueur par rapport aux propriétaires à Genève dans un canton où prédomine la mentalité de locataire et où on ne laisse en général rien passer aux propriétaires. C'est un peu mentalité genevoise pour diverses raisons historiques et autres.

M. Schafer pense qu'il faut distinguer les immeubles de rendement valorisés sur la base d'une capitalisation et les autres immeubles, tels que les villas et autres appartements, dont la valeur est basée sur une estimation. La question de son préopinant est piègeuse. En effet, l'estimation fiscale immobilière valaisanne est un des moyens d'optimiser sa fiscalité sur la

fortune. Pour l'heureux propriétaire d'un chalet de famille à Verbier, si on fait une comparaison entre la valeur de marché de celui-ci, sachant que le prix au m<sup>2</sup> se négocie entre 25 000 et 33 000 francs le m<sup>2</sup> construit, et son estimation fiscale valaisanne, cela coupe le souffle.

Il y a là une pratique très laxiste de l'autorité fiscale valaisanne sur cette matière. S'agissant d'acquisitions plus récentes, on a toujours une dichotomie assez marquée entre le prix d'acquisition effectif et l'estimation fiscale alors même que, dans le canton de Genève, lorsqu'il y a une transaction récente qui est présente, il n'y a pas photo. Il n'y a pas d'estimation fiscale qui soit. En vertu des tergiversations multiples que l'on a connues concernant l'estimation du parc immobilier, à défaut, pour les transactions récentes pour lesquelles il y a une valeur, c'est la valeur de marché qui fait foi. Il n'y a que les heureux propriétaires d'avant la dernière estimation qui bénéficient de l'ancienne estimation qui a ensuite fait l'objet d'indexations. M. Schafer se rappelle que, dans le projet de loi sur l'estimation du parc immobilier, il y avait des comparatifs intéressants sur des appartements sis au Petit-Saconnex, sauf erreur.

Le département avait trouvé deux appartements équivalents, avec la même vue, l'un acquis il y a un an et l'autre détenu depuis plus de 20 ans. On voyait que le mécanisme d'estimation résultant de la loi actuelle crée une énorme distorsion entre les deux propriétaires alors qu'ils détiennent exactement le même bien, simplement parce que l'un est taxé sur la valeur d'acquisition et que l'autre bénéficie encore de l'ancienne estimation. Dans les cas où l'on a une estimation, il y a une distorsion. D'ailleurs, on retrouve cette distorsion à l'intercantonal, mais aussi au sein du canton.

De toute façon, il y a matière à agir. Pour revenir à la question de son préopinant, il est vrai que la tendance dans les autres cantons est de procéder à des estimations régulières et, très rapidement, la valeur d'acquisition est remplacée par la valeur d'estimation. Dans le canton de Vaud, il y a des commissions foncières qui font la taxation dans les villages district par district et village par village. On s'en sort alors toujours à bon compte parce que la valeur fiscale issue de ce processus estimatif s'avère être bien plus inférieure que la valeur vénale réelle. C'est le cas à Genève pour les immeubles non locatifs, en tout pour ceux qui sont détenus depuis plus longtemps. Maintenant, pour les immeubles de rendement, la situation est un peu différente.

Un commissaire (PDC) a peut-être mal compris ce que M. Schafer expliquait sur la taxation des parts de la société de capitaux. Il a compris que ces parts seraient fiscalisées malgré tout sous l'angle de l'IBGI.

M. Schafer explique que, lorsque l'on a une société immobilière, on a juridiquement deux moyens de se défaire de la valeur immobilière attachée ladite société immobilière. Le conseil d'administration de ladite société peut décider de disposer de l'immeuble que la société détient. Si cet acte de disposition génère un gain, cela génère un impôt sur les sociétés au taux effectif de 24%.

Ensuite, le gain net après impôts fait l'objet d'une distribution de dividendes – c'est la fameuse double imposition que l'on connaît, partiellement atténuée par le régime introduit par la RIE II, mais néanmoins avec une imposition dans le chef de l'actionnaire à 26%. L'impôt latent est ainsi double. Il est latent au niveau de la société et il est latent au niveau de l'actionnaire dès lors que le dividende qu'il percevra sera imposé. L'autre schéma possible est celui où l'actionnaire de la société immobilière, nouvellement constituée ou plus ancienne, décide de se dessaisir de tout ou partie de ses actions.

A ce moment, dès lors que la société est dite à prépondérance immobilière – elle est réputée comme telle lorsque deux tiers de la valeur vénale de ses actifs sont des immeubles ou lorsque deux tiers de ses rendements sont des rendements immobiliers – cet acte de disposition fera l'objet d'une imposition au titre de l'IBGI sous forme exceptionnelle (sinon la cession d'une action détenue dans la fortune privée bénéficie de l'exonération du gain en capital). Depuis très longtemps, le législateur a introduit cette norme correctrice qu'on retrouvait déjà dans la LCP.

Toute opération qui économiquement équivaut à la cession d'un immeuble doit ainsi être saisie au titre de l'IBGI. Cela introduit certes un mécanisme de double imposition, mais en même temps si on concentre sur une optimisation limitée à la question de l'impôt sur la fortune, dès lors que vous pouvez décoté l'impôt sur la fortune latent, s'agissant de la valorisation des titres, vous auriez un avantage à vous transformer, sans parler des autres avantages qui commencent à être bien connus, raison pour laquelle M. Schafer disait plus tôt qu'il n'y a plus beaucoup de professionnels de l'immobilier qui ne se soient pas déjà transformés.

Le président comprend qu'il est difficile de répondre sur les conséquences financières. Par rapport à un projet de loi qui vise à « plus de justice fiscale », le président demande à M. Schafer quel est, selon lui, le nombre de contribuables pour qui cela serait plus de justice fiscale et qui verraient leur situation changer avec ce projet de loi.

M. Schafer pense que ce sont tous les propriétaires immobiliers, sans distinction entre professionnels et non professionnels, qui ne détiennent pas leurs biens depuis plus de 25 ans. En termes de nombre, c'est considérable.

C'est une mesure qui touche beaucoup de monde, c'est-à-dire tous ceux qui détiennent des immeubles en main directe qui sont estimés ou qui font l'objet du calcul de rendement s'il s'agit d'un immeuble locatif. Son préopinant disait qu'on est dans un canton de locataire, mais on a néanmoins un nombre considérable de propriétaires. C'est une mesure qui toucherait beaucoup de gens et qui, au vu du frottement fiscal important que représente l'impôt sur la fortune, est de nature à refléter au mieux la capacité contributive des uns et des autres. De ce point de vue, c'est plus de justice.

M. Bopp aimerait confirmer le premier point concernant la circulaire sur l'estimation des titres non cotés. Il imagine que M. Schafer fait référence au chiffre 31 prévoyant que « en principe il sera tenu compte des impôts latents par une déduction de 15% sur les réserves latentes non imposées prises en compte pour l'estimation. Les impôts latents sont les impôts à payer lors de la dissolution des réserves latentes comprises dans le calcul de la valeur substantielle, mais non encore imposée comme bénéfice ». Ces impôts latents sont pris en compte pour le calcul de la valeur substantielle de la société, mais on sait que l'estimation des titres se compose de deux fois la valeur de rendement et une fois la valeur substantielle.

Cette déduction de l'impôt à hauteur de 15% ne sera au final que de 5% puisqu'elle sera divisée par trois. Elle sera donc pondérée. M. Bopp demande si M. Schafer confirme cette façon de voir.

M. Schafer confirme la remarque de M. Bopp, même si dans certaines pratiques plus individuelles de l'administration sous forme de rulling portant sur la détermination de la valeur des titres, la question de l'impôt latent est une question récurrente qui fait l'objet de discussions. Effectivement, à rigueur de la circulaire c'est bien sur la valeur substantielle. S'agissant d'une S.I., les réserves latentes sur l'immeuble sont prises en compte.

M. Schafer ajoute que, s'agissant d'une société immobilière bien construite, celle-ci n'a en principe pas de rendement imposable. Le mécanisme comptable fait qu'une société immobilière bien gérée n'a pas vocation à payer d'impôts. En effet, si on combine sa charge financière à sa charge non financière, notamment en termes d'amortissements, aujourd'hui la plupart des sociétés immobilières n'ont pas de rendement. Elles ont un cash-flow, mais elles n'ont pas un profit net.

M. Bopp note qu'il a été question du principe fiscal de l'imposition selon la capacité contributive. Un autre principe fiscal évoqué, et sur lequel le département se fondait pour s'opposer à ce projet de loi, est le principe de la réalisation. Ce principe est valable pour les revenus. L'ouvrage de Xavier Oberson *Droit fiscal suisse* dit que « le revenu n'est imposable que s'il est

réalisé. Cette condition essentielle constitue le fait générateur de l'imposition du revenu. Un revenu est considéré comme réalisé lorsque le contribuable le reçoit, lorsqu'il peut en disposer librement ou juridiquement ou sur lequel il a un droit ferme ».

M. Bopp relève que tout le monde comprend ce principe de la réalisation. L'autorité fiscale ne peut pas imposer un revenu hypothétique et dire au contribuable qu'il risque de gagner au casino et qu'il est imposé sur l'argent qu'il pourrait un jour gagner, mais qu'il n'a pas encore gagné. Ce principe de la réalisation a été repris dans un arrêt du Tribunal fédéral du 22 juin 2015 s'agissant des dettes (2C.1172). Au considérant 3.1, le Tribunal fédéral examine la déduction des dettes sous l'angle de la LHID. Le Tribunal fédéral dit qu'il examine librement si et quand une dette peut être déduite. M. Bopp précise que cet arrêt est en faveur du contribuable.

Le Tribunal fédéral dit que « selon le principe de périodicité, la cause juridique et le fait générateur de la dette doivent être réalisés au moment déterminant pour l'imposition de la fortune. Il s'ensuit que les dettes prescrites ne sont en principe pas déductibles, ni celles simplement possibles, futures ou correspond à des attentes, en particulier celles résultant d'une opération subordonnée à la réalisation d'une condition suspensive [...] ». Il aimerait savoir comment M. Schafer se positionne par rapport à cet arrêt et sur le principe que la dette doit être réalisée.

M. Schafer fait remarquer qu'il y a quand même une exception à ce principe. Les dettes d'impôts sont en effet déductibles. On peut les calculer au 31 décembre si on n'a pas payé ses acomptes d'impôts. On a le droit en pratique fiscale de « provisionner » l'impôt, y compris pour les personnes physiques, de manière à venir déduire la fortune imposable des impôts non encore payés pour les périodes fiscales échues, même si elles ne sont pas déjà taxées. Pour être provocateur, M. Schafer a presque envie de dire qu'on peut retourner l'argument contre le département.

Si le principe de réalisation est celui qui fait foi, M. Schafer demande pourquoi aujourd'hui on impose les contribuables propriétaires au titre de l'impôt sur la fortune sur des plus-values non réalisées. L'administration se raccroche au principe de la périodicité et au principe de réalisation pour empêcher la déduction de la dette afin de la limiter. Il demande pourquoi on ne ferait alors pas usage de ces mêmes principes pour procéder à une imposition au titre de l'impôt sur la fortune sur le coût d'acquisition des immeubles. Il est propriétaire. C'est bien si la valeur de sa maison a doublé dans l'intervalle, mais il n'a pas encore la certitude de pouvoir la vendre à ce prix. Néanmoins, il est imposé sur la plus-value conjoncturelle.

M. Schafer précise que cela vaut aussi pour les immeubles faisant l'objet d'une estimation sur la valeur de rendement. Aujourd'hui, c'est une valeur notionnelle. Cela ne veut pas forcément dire que, derrière, il trouve un acheteur qui est d'accord de payer le prix de la valeur fiscale. Finalement, la valeur juste est le prix qu'un acheteur voudra bien payer. Tant qu'il n'a pas d'acheteur qui est d'accord d'acheter à son prix, il n'a pas de valeur de marché. Cela reste un concept purement notionnel. Quelque part, si cela s'applique aux dettes, il demande pourquoi cela ne s'appliquerait pas aussi à la valeur.

Un commissaire (PLR) a une motion d'ordre. La pratique du Grand Conseil veut que ce soit les commissaires qui posent des questions aux auditionnés durant les auditions. Ce n'est pas un discours entre l'administration et l'auditionné. Parfois, il arrive que l'administration pose une question courte, mais on s'en tient à cela.

Un commissaire (Ve) ne rejoint pas l'appréciation de son préopinant. La pratique a toujours été que l'auditionné puisse aussi poser des questions, surtout sur de tels projets de lois. C'est quelque chose qui se fait régulièrement en commission des finances, en particulier sur des matières complexes.

Il est normal que tout le monde bénéficie de la présence d'un expert. Il trouve normal que l'administration, autant que les députés, puisse poser des questions, même si elles dérangent certains commissaires.

Un commissaire (EAG) trouve que l'intervention de son préopinant est inacceptable. Avec des enjeux techniques difficiles, le but autour de la table est de comprendre de quoi il s'agit. De ce point de vue, l'auteur du projet de loi a tout intérêt à ce que l'ensemble de la lumière soit faite sur les tenants et aboutissants de son projet. Il pense que les interventions de M. Bopp sont très utiles, parce qu'il a une connaissance de terrain de la fiscalité dont la commission parle aujourd'hui. M. Schafer répond et ouvre toute une série de questions intéressantes. Au contraire, si M. Bopp n'était pas intervenu, on aurait eu une discussion beaucoup moins intéressante. Il s'inscrit totalement en faux contre cette interprétation des pratiques des commissions du Grand Conseil.

Le président précise que M. Bopp a demandé à être inscrit en dernier. Personnellement, il trouve que les questions de M. Bopp permettent d'éclairer la commission de manière à mieux comprendre les enjeux.

M. Bopp se permettra, vu la technicité du sujet, de rebondir sur les propos de M. Schafer. Les dettes d'impôts sont effectivement déductibles parce que, contrairement à la créance de droit civil en principe immédiatement exigible depuis sa naissance, la créance d'impôt échoit postérieurement à sa naissance. La créance d'impôts naît ainsi le premier jour de la période fiscale et elle

s'accumule au fur et à mesure et elle est échue après. C'est pour cette raison que la jurisprudence admet la déduction des dettes d'impôts. En ce qui concerne la problématique de la possibilité d'imposer un immeuble au prix d'acquisition et ne pas tenir compte des réserves latentes, cela vient de la LHID qui dit que les immeubles sont imposés à la valeur vénale qui correspond au prix du marché.

M. Bopp demande si, selon M. Schafer, cela poserait un inconvénient de clarifier la formulation de ce projet de loi en disant que ce sont seulement les dettes liées à l'impôt sur le bénéfice et les gains immobiliers qui sont déductibles. En effet, quand on parle de fiscalité latente de réalisation, il pourrait y avoir autre chose.

M. Schafer note que M. Bopp rejoint le souci que M. Schafer a exprimé en réfléchissant à voix haute s'agissant de la fiscalisation au titre de l'AVS. M. Schafer est d'accord sur ce point. S'agissant de ceux qui, le cas échéant, en vertu de la pratique du département, pourraient être qualifiés de professionnels de l'immobilier, ils sont certes dans un premier temps frappés de l'IBGI, mais ils sont ensuite soumis à l'impôt ordinaire. A nouveau, c'est une question politique de savoir si on fait ce geste uniquement pour ceux qui sont exclusivement soumis à l'IBGI ou si on l'étend aussi à ceux qui sont soumis à l'impôt sur le revenu en leur qualité de professionnels. Il est vrai qu'en termes de conséquences financières, on ne parle pas tout à fait de la même chose.

On comprend bien que l'impôt dont on parle est significativement plus important. En même temps, on devrait avoir de moins en moins de professionnels de l'immobilier de ce type, mais M. Schafer n'est pas Madame Soleil non plus. En tout cas, le fait de préciser l'IBGI et l'impôt sur le revenu immobilier, ou quelque chose de ce type, semble de nature à clairement cercler le débat pour qu'il n'y ait pas de problème d'interprétation par la suite. M. Schafer va tout à fait dans le sens de M. Bopp. La députation fait ce qu'elle veut, mais en matière fiscale ce qu'elle veut, dans l'idéal, signifie ce qu'elle veut de manière précise. Ensuite, en pratique, cela pose toute une série de problèmes qui sont délicats à gérer pour l'ensemble des intervenants, qu'ils soient du côté du département ou des administrés et de leurs conseils.

Un commissaire (MCG) trouve que M. Schafer et M. Bopp ont raison. L'idée de ce projet de loi était de limiter la fiscalité latente de réalisation de la fortune privée immobilière IBGI et non pas de l'étendre à l'AVS. Il pense qu'une telle précision pourrait être apportée. Dans le fond, c'est l'esprit qui a animé ce projet.

Un commissaire (MCG) n'a pas besoin de rappeler que le canton de Genève impose la fortune de manière très forte (1%). A ce désagrément s'ajoutent les



taux d'intérêt négatifs que l'on connaît dans les banques. Il est évident que M. Zacharias n'aurait jamais déposé un tel projet de loi en Valais où des chalets et des terrains sont imposés pour quelques dizaines de milliers de francs, voire quelques centaines de milliers de francs, pour des chalets importants avec des valeurs vénales de 8 à 10 millions de francs.

Si un bouclier fiscal existe à Genève, c'est parce que, sans lui, l'incidence de l'impôt sur la fortune conduirait à des bordereaux confiscatoires. Evidemment, tout cela est contextuel. Avec ce taux de capitalisation fixé par expérience personnelle, s'il a été divisé par deux, cela veut dire que le prix des immeubles a été multiplié par deux. Cela ne veut pas dire que la personne concernée est deux fois plus aisée qu'avant puisqu'elle n'a rien réalisé.

C'est un cas personnel, mais il s'applique à tous ceux qui ont de la fortune immobilière louée. Cela dit, avec ce contexte qui est lourd à Genève, le fait d'amener un allègement minime, puisqu'il s'agit de pouvoir défalquer une dette aussi certaine que l'est la mort – si on vend dans le délai du barème de l'IBGI, cet impôt est payé tout comme la dette hypothécaire doit être remboursée – est la lumière d'une bougie par rapport aux néons ambiants. C'est dans ce sens qu'il l'a intitulé ce projet de loi pour « plus de justice fiscale » parce qu'elle tient compte de la réalité économique du contribuable et de sa capacité contributive.

Un commissaire (PLR) aimerait rebondir sur ce qui a été dit par M. Schafer dans son échange avec M. Bopp. Cette notion du fait que, non seulement, on peut se demander si la dette est existante lorsqu'elle n'est pas encore réalisée, mais aussi si la fortune est existante dès lors qu'on n'a pas vendu le bien. Au fond, il pense au cas particulier qui ne serait pas directement touché par le projet de loi, c'est-à-dire ceux qui ont leur bien depuis 25 ans ou plus et qui sont touchés par l'évaluation de la fortune de leurs biens. Il a dit à juste titre que deux appartements identiques, l'un acquis récemment et l'autre acquis il y a longtemps, seront valorisés de manière très différente. Les personnes dans ce cas de figure et qui ont acquis il y a très longtemps leur appartement ne seront peut-être que peu préjudicées par cette estimation qui est faite.

En revanche, en cas de décès de l'un des conjoints, il y a sauf erreur une réévaluation fiscale qui est faite par l'administration. Cela veut dire que la personne qui peut avoir son bien depuis plus de 25 ans peut se retrouver dans une situation très délicate face à une réévaluation importante de la valeur de son bien. Elle ne bénéficiera probablement pas du projet de loi tel qu'il est, mais il se demande ce qu'on pourrait faire pour l'améliorer et faire en sorte que ces personnes, par l'intermédiaire de ce projet de loi ou d'un autre, ne se retrouvent plus dans cette situation quasiment insupportable où elles sont quasiment contraintes de se débarrasser de leur bien immobilier pour pouvoir

face à l'impôt, notamment l'impôt sur la fortune, impliqué par la réévaluation de la valeur de leur bien. Il aimerait entendre M. Schafer sur ce point.

M. Schafer estime que cela soulève deux problèmes. Tout d'abord, il y a un problème général qui découle du fait que les règles sur l'estimation immobilière ne sont plus appliquées. A intervalles successifs, on a simplement prorogé le système ancien s'agissant des mécanismes d'estimation.

Il y a ainsi une inégalité de traitement entre celui qui a acquis le bien récemment, celui qui en a hérité récemment et celui qui y demeure depuis très longtemps alors même que l'on peut parler exactement du même bien dans les trois cas. On a ce genre de situation à Genève où les comparaisons sont relativement faciles à faire. De manière purement abstraite, si l'idée consiste à imposer au titre de l'impôt sur la fortune tous les contribuables sur la base de la valeur vénale, on devrait tous les traiter de la même manière, indépendamment de la situation dans laquelle ils se trouvent tant et aussi longtemps qu'ils détiennent un bien qui est exactement identique. Il y a quand même une urgence sous l'angle de l'égalité de traitement et de la justice fiscale à les traiter tous de la même manière.

M. Schafer pense que c'est un problème de fonds et il convient de trouver une solution à cela. Le deuxième problème est la situation particulièrement délicate dans laquelle se trouve l'exemple de la personne qui, en vertu de l'alinéa 3 de l'article 50, fait l'objet d'une réévaluation. Effectivement, il ne s'est rien passé et c'est toujours le même copropriétaire qui bénéficie de la jouissance de l'immeuble. En raison du décès du conjoint, on a effectivement une réévaluation. Cela peut être choquant du point de vue de la personne individuelle qui voit tout d'un coup son frottement fiscal être augmenté de manière considérable alors même qu'il ne s'est rien passé de particulier et alors même qu'on n'est pas dans un cas de réalisation.

En même temps, il faut voir que c'est induit par le système. C'est injuste pour l'individu en question, mais cela découle nécessairement de la mécanique de la loi qui veut que l'impôt sur la fortune soit prélevé sur la base de la fortune vénale nette. Tant et aussi longtemps qu'on ne change pas cette approche, qui est consacrée dans la LHID, où l'ensemble des actifs doivent être déterminés sur la base de leur valeur vénale, on n'a pas de choix.

Le problème évoqué par son préopinant ne résulte pas tant du fait qu'on a une estimation sur la base de la valeur vénale. Elle résulte du fait que, en vertu des lacunes de la mise en œuvre de la loi, on se retrouve avec des gens qui pendant des décennies ont bénéficié d'une valeur immobilière très basse qui ne reflète justement pas la valeur vénale. Le choc est important, parce qu'on passe de quelque chose d'excessivement bas à quelque chose d'excessivement

haut non réalisé. Dans d'autres cantons où l'estimation se fait à intervalles réguliers (tous les 5 ans avec une commission d'estimation qui fait son travail correctement ou par un mécanisme d'estimation immobilière sur la base des transactions) la problématique qui résulte du saut de valeur ne se passe pas.

Dès lors qu'il y a une estimation régulière, il n'y a jamais de saut. Il n'en demeure pas moins qu'on a quand même le problème d'une valeur qui n'est pas réalisée. M. Schafer en convient, mais le saut est plutôt le résultat du fait que les estimations dans le canton de Genève, pour une grande partie de contribuables âgés, n'ont jamais été revues et, au moment où un événement survient, c'est le choc. Celui-ci n'intervient pas tellement en raison de l'application de la juste valeur. C'est parce que, jusqu'ici, on n'a pas appliqué la juste valeur.

Un commissaire (PLR) est d'accord que le saut est lié au fait que la réévaluation n'a pas été faite plus tôt. D'ailleurs, l'écart est d'autant plus grand qu'on n'a pas réévalué pendant les années qui précèdent. Le problème de la non-réalisation semble tout de même être un problème majeur pour les gens. Même avec une réévaluation régulière, il n'a pas l'impression qu'il y ait une volonté très largement partagée que des personnes, parce qu'elles passent d'un statut à un autre, par exemple d'un statut d'actif à un statut de retraité, se retrouvent dans l'obligation de se défaire du bien immobilier dans lequel elles ont vécu toute leur vie.

Il pense que la réalité est que personne ne souhaite cela. Si on demande aux gens autour de cette table, tout le monde trouvera assez injuste d'imaginer qu'une personne qui a pu vivre dans sa maison pendant sa vie active, du fait qu'elle part à la retraite et que ses revenus ont baissé sensiblement, se retrouve incapable de faire face à un impôt potentiellement très élevé par rapport à ses nouveaux revenus. Il n'est pas sûr qu'il y ait eu une volonté du législateur de se dire que c'est le moment de les attraper lorsqu'ils passent à la retraite.

Il se demande si, de ce point de vue, le système n'est pas problématique. Il est problématique dans la non-réévaluation comme le dit, mais il se demande s'il n'est pas problématique à la base sur la manière de prendre en considération ces choses-là justement sur la base de ce principe de la non-réalisation qui place les gens dans une situation difficilement tenable.

M. Schafer relève que le problème vient du fait que l'immobilier est, par définition, illiquide alors que les actions sont liquides. L'évaluation à la valeur vénale et la prise en compte de la plus-value conjoncturelle s'appliquent à tous les types d'actifs. La seule différence est que si, à un moment donné, vous n'arrivez plus à payer l'impôt sur la fortune sur vos actions Nestlé ou Coca-Cola vous les vendez, vous réalisez votre bénéfice et vous avez l'argent qui

couvrir l'impôt. En revanche, il est beaucoup plus difficile de se débarrasser de sa maison de famille. M. Schafer en convient.

En même temps, le législateur a déjà bien fait le travail puisqu'on a déjà le mécanisme de correction. En effet, s'agissant de l'immeuble occupé par le propriétaire, il y a un abattement de 40% qui s'applique après 10 ans de propriété.

Si on est dans une logique où tout le monde fait son travail, que l'on met en place un mécanisme d'estimation reflétant effectivement à intervalles réguliers la juste valeur de marché des biens et qu'on l'applique de manière équitable à tous, cela conduit certes à un saut d'imposition pour beaucoup de propriétaires – on sait que c'est ce qui a conduit à l'échec de la réforme prévue – mais, s'agissant du propriétaire de la maison qu'il occupe, il y a déjà une norme correctrice. En effet, un abattement de 40%, ce n'est quand même pas rien. M. Schafer laisse les commissaires débattre s'il faut corriger davantage cela et introduire un abattement supplémentaire.

Il rappelle juste que cet abattement n'est pas compatible avec la LHID, mais qu'il est quand même là. L'autre sujet dont M. Schafer a déjà eu l'occasion de discuter avec les commissaires, c'est la charge d'impôt significative que représente l'impôt sur la fortune, à 1% dans le canton de Genève. A l'évidence, si on était en train de parler d'un impôt sur la fortune à 0,20%, on n'aurait pas la même problématique. Avec un marché de l'immobilier qui est ce qu'il est à Genève et qui ne correspond à rien d'autre, si ce n'est celui qu'on peut avoir sur la Goldküste à Zurich dans un comparatif suisse, Genève est quand même le canton qui a le taux d'imposition le plus élevé. La combinaison de ces deux éléments, auxquels s'ajoute le retard qui a été pris s'agissant de l'adaptation des valeurs fiscales aux valeurs vénales, crée ce qui est une bombe politique. Il n'y a d'ailleurs pas d'autre choix que de devoir l'expérimenter à nouveau.

## **Séance du 28 novembre 2017**

### **Réponses aux questions des députés par M. Christophe Bopp, secrétaire général adjoint, DF**

*Le président signale la présence de M. Miceli, économètre au DF. Il demande s'il peut rester durant la première partie de la séance puisqu'il présentera ensuite des estimations sur le PL 12166. Le président prend note de l'accord de la commission.*

M. Bopp fait suite à son intervention du 5 septembre 2017 au cours de laquelle il avait présenté la situation juridique relative au PL 12063. Il avait abordé les points suivants : le but du PL 12063 ; un cas concret d'application

pour expliquer le fonctionnement de ce projet de loi ; la présentation du droit fiscal fédéral harmonisé ainsi que le constat de l'absence de conformité de ce projet de loi avec celui-ci.

Le premier complément demandé par la commission concerne l'impact financier de ce projet de loi. M. Bopp a demandé une première fois aux économètres de l'administration fiscale de le chiffrer. Ils lui ont répondu que cela nécessitait certaines informations, notamment la valeur d'achat des immeubles, auxquelles ils n'ont pas accès dans les bases de données qu'ils exploitent. Par conséquent, il leur est malheureusement impossible de procéder au chiffrage.

Lors de l'audition de M. Daniel Schaefer, président de la section genevoise de l'OREF, celui-ci a indiqué que les données récoltées par l'AFC auprès des propriétaires, dans le cadre de la réévaluation du parc immobilier (RPI), devraient permettre de chiffrer ce projet de loi. M. Bopp a relayé cette indication aux économètres de l'administration fiscale. Ils lui ont répondu que le questionnaire envoyé aux contribuables dans le cadre du projet RPI excluait les immeubles dont la valeur fiscale est déterminée à l'aide d'un taux de capitalisation (immeubles locatifs). De ce fait, ils confirment qu'ils ne disposent pas des informations essentielles pour calculer l'impact financier de ce PL. De même, ils ne peuvent pas dire si les conséquences de ce projet de loi seraient négligeables ou pas.

La deuxième précision demandée par la commission était une comparaison intercantonale pour savoir si une telle déduction était possible dans d'autres cantons. M. Bopp a examiné la législation des cantons suisses (état avril 2017). Les dettes ne sont déductibles que lorsqu'elles sont effectivement dues. Il n'y a ainsi pas d'équivalent à ce qui est proposé dans ce projet de loi dans les autres cantons.

La troisième question posée par la commission concerne la déduction pour impôts latents prévue dans la circulaire CSI 28 évoquée par M. Schaefer. Cette circulaire de la Conférence suisse des impôts du 28 août 2008 concernant l'estimation des titres non cotés en vue de l'impôt sur la fortune prévoit en effet une déduction des impôts latents. Lors de la détermination de la valeur substantielle de l'entreprise, il est tenu compte, en principe, des impôts latents par une déduction de 15% sur les réserves latentes non imposées prises en compte pour l'estimation. M. Bopp précise qu'il s'agissait de voir s'il n'y aurait pas une piste par rapport à cette circulaire.

Il faut savoir que la déduction des impôts latents dans le cadre de l'estimation des titres non cotés doit être considérée comme un cas d'exception dans le cadre de l'impôt sur la fortune. Il n'existe pas de circulaire de la CSI

qui prévoit la déduction de l'impôt latent lorsque l'immeuble est détenu en direct.

Pour l'anecdote, Alexandre Faltin relève expressément, dans une publication, qu'une déduction pour les impôts de 15% est accordée sur un immeuble détenu en SI alors qu'une telle déduction n'existe pas en cas de détention en direct de l'immeuble (Alexandre Faltin, *Traitement fiscal des profits immobiliers*, in *Contributions en droit commercial 2015/ 15 ans de collaboration notariale intercantonale*, 2015, p. 132).

La quatrième question posée par la commission concernait la ratio legis du législateur fédéral et le fait de regarder plus précisément pourquoi on ne peut pas déduire les dettes hypothétiques, futures ou potentielles. M. Bopp explique que l'article 13, alinéa 1, LHID dispose que l'impôt sur la fortune a pour objet l'ensemble de la fortune nette.

La doctrine précise (cf. Xavier Oberson, *Droit fiscal suisse*, 4<sup>e</sup> éd. 2012, p. 200, A. Objet de l'impôt) que la fortune nette s'entend comme la différence positive entre les actifs et les dettes d'un contribuable. Elle peut être définie comme la somme de toutes les choses et valeurs patrimoniales dont une personne peut librement disposer. En revanche, les simples expectatives, c'est-à-dire les espérances sur des droits futurs, mais incertains (succession, prestations d'assurances sans valeur de rachat), ne constituent pas encore des actifs de la fortune. L'ensemble des dettes peuvent être déduites. La dette doit être existante et non simplement potentielle. Par exemple, un cautionnement n'est déductible que dès l'instant où le contribuable est tenu de l'honorer.

Comme cela ressort de ce qui précède, on exclut de l'imposition les actifs lorsqu'ils représentent de simples expectatives, de même que les dettes lorsqu'elles ne sont pas encore existantes. Cela découle du principe de la réalisation. M. Bopp explique que ce principe de la réalisation est valable dans tout le droit fiscal et en particulier dans le cadre de l'imposition du revenu.

M. Bopp propose de faire un bref aparté sur l'impôt sur le revenu pour expliquer la notion de réalisation. La doctrine donne les indications suivantes à propos de la notion de réalisation (cf. Yves Noël, in *Commentaire romand, Impôt fédéral direct*, 2017, n° 27 ad art. 16 LIFD). Seul le revenu réalisé est imposable. Ce principe de réalisation n'est pas explicite dans le texte légal, mais découle de son interprétation par la doctrine et la jurisprudence.

Il est d'ailleurs consubstantiel à la plupart des systèmes fiscaux occidentaux. La vie économique et sociale moderne multiplie les cas d'expectatives de revenu (systèmes de retraites, produits d'assurances, investissements financiers à terme, options de collaborateurs), de sorte qu'il est plus important encore que par le passé de tracer la limite en deçà de laquelle

un avantage économique n'est pas encore un revenu entré dans la sphère fiscale du contribuable. Le « point d'entrée » retenu est l'acte de réalisation.

Pour être imposable, l'avantage doit être à la libre disposition du contribuable et pouvoir être affecté à ses besoins de consommation ou d'investissement, sans quoi il n'est pas réalisé et demeure une simple expectative non – encore – imposable. La question de la réalisation n'est donc pas seulement un problème de timing dans l'imposition, mais touche à son fondement même. Pas d'imposition sans réalisation, tel est l'un des principes cardinaux de l'imposition du revenu.

M. Bopp relève que tout ce qui vient d'être dit sur ce principe de la réalisation pour l'impôt sur le revenu s'applique également à l'impôt sur la fortune. Pour cette raison, dans le système fiscal suisse, lorsqu'une dette n'est pas encore existante, par exemple une dette fiscale future, elle ne peut pas être déduite.

Le cinquième point concerne la précision demandée par un préopinant PDC concernant un arrêt du Tribunal fédéral sur la déductibilité des comtes provisionnels. Le député s'étonnait que l'on ne puisse pas déduire une dette future alors que, par analogie de raisonnement, le Tribunal fédéral avait jugé qu'on pouvait tout à fait calculer des intérêts moratoires sur une dette future et que, de ce fait, cette dette future a donc une substance juridique assez forte pour qu'on puisse la tenir pour existante. Il demandait pourquoi on arrivait à une incompatibilité par rapport à la LHID dans le cadre de du PL 12063.

Sur le moment, M. Bopp a indiqué que les acomptes constituaient bel et bien une dette, car leur paiement était prévu dans la loi. Il confirme ce raisonnement après avoir retrouvé l'arrêt du Tribunal fédéral en question qui est l'ATF 2C\_546/2008 du 29 janvier 2009. Au considérant 3.2 le Tribunal fédéral relève que les acomptes constituent des dettes pour eux-mêmes puisqu'ils sont prévus dans la LPGIP. Ils peuvent donc porter intérêts. Contrairement aux allégués des recourants, ce n'est pas seulement la décision de taxation qui constitue à elle seule une dette d'impôt, mais les acomptes aussi sont des dettes d'impôt puisqu'ils sont prévus dans la LPGIP.

M. Bopp aimerait faire une remarque sur la rédaction de la disposition. De la manière dont elle est envisagée, la déduction demandée n'est possible que si l'immeuble est détenu dans la fortune privée du contribuable et que celui-ci est redevable de l'impôt sur les gains immobiliers au sens de l'article 12 LHID et de la législation cantonale correspondante.

Actuellement, telle qu'elle est rédigée, la disposition permet de déduire toute charge latente. Cela permettrait ainsi de déduire l'AVS calculée sur le bénéfice immobilier si l'immeuble est détenu dans la fortune commerciale du

contribuable. Sur ce point, M. Bopp se réfère à l'audition de M. Schaefer qui avait dit que c'était déductible.

Si la commission souhaite que cela ne vise que la fortune privée et l'impôt sur les gains immobiliers latent afin qu'il puisse être déduit, il faudrait clarifier la rédaction de cette disposition, sinon elle ouvre la porte à toutes sortes de déductions.

M. Bopp fait également part d'une problématique qu'il sent venir dans la qualification d'un immeuble dans la fortune privée ou dans la fortune commerciale. Si l'on vise expressément la fortune privée dans le texte de la loi, on se retrouve en effet avec un autre problème. Il faut savoir que, lors d'une transaction immobilière, l'administration fiscale est amenée dans chaque cas, à la lumière de toutes les circonstances, à examiner si les gains en question sont liés à l'exercice d'une activité professionnelle. Lorsqu'il y a la vente d'un immeuble, même s'il est déclaré dans la fortune privée, l'administration fiscale va regarder s'il peut être qualifié de gain professionnel.

Si l'administration fiscale constate que la transaction immobilière relève de la fortune privée, l'affaire s'arrête là parce que c'est cohérent. Le contribuable a bénéficié d'une déduction sur la fortune d'un impôt dû quand l'immeuble est détenu dans la fortune privée. Par contre, si l'administration fiscale parvient à la conclusion que la transaction immobilière relève de la fortune commerciale, M. Bopp se demande ce qu'il se passe avec la déduction de l'impôt sur les gains immobiliers que le contribuable a fait valoir lors des années précédentes.

Le contribuable a pu déduire cet impôt latent durant les années fiscales précédentes, mais maintenant il n'est plus dû. Il faudra réfléchir dans la loi à ce qu'il faut faire avec les taxations précédentes, notamment s'il faut les corriger. C'est une question qu'il faudra régler dans ce projet de loi.

Enfin, M. Bopp fait remarquer que ce projet nécessitera certainement des ressources supplémentaires pour que l'administration fiscale puisse procéder à la taxation. En effet, ce n'est pas une déduction automatique. Elle se calcule au cas par cas. Pour chaque contribuable, il faut mesurer la durée de détention de l'immeuble, connaître le prix d'achat de l'immeuble et la valeur fiscale de l'immeuble le jour où la déduction est demandée.

En l'état, ce n'est en tout pas une déduction automatique et cela demandera des ressources supplémentaires pour l'administration fiscale.

### **Audition de M. Serge Dal Busco, conseiller d'Etat, DF**

M. Dal Busco ne sait pas ce qu'il pourrait dire de plus complet que M. Bopp avec sa précision habituelle. D'un point de vue politique, le problème est de savoir si on peut soutenir un projet de loi qui, à l'évidence, n'est pas



conforme au droit supérieur, un principe auquel ils sont particulièrement attentifs concernant les projets de lois. Selon le Conseil d'Etat, le PL 12063 ne respecte pas la LHID et, à ce titre, il ne peut pas le soutenir.

Quant à imaginer un impôt fictif, cela revient à imaginer que, par le truchement de l'évaluation de la valeur de l'immeuble (c'est-à-dire la capitalisation des loyers), on arrive à une certaine valeur (valeur qui est d'ailleurs susceptible de fluctuer d'année en année) sur laquelle on calculerait l'impôt sur le gain immobilier qui serait dû en cas d'aliénation de l'immeuble à un taux d'imposition qui varie aussi avec l'écoulement du temps (plus la durée de détention est longue, plus le taux d'imposition baisse).

On calculerait donc cet IBGI théorique, qui varie par le simple écoulement du temps, pour le déduire de la valeur calculée sur la base de la capitalisation des loyers de l'immeuble complété de l'impôt sur la fortune. En fait, on est sur des bases totalement variables et cela pose un certain nombre de problèmes, y compris au niveau de la taxation. Surtout, il y a des notions précises en matière de droit (M. Bopp a notamment cité le professeur Oberson) comme la question de la dette existante plutôt que de l'expectative de dette ainsi que le principe de réalisation. Pour toutes ces raisons en lien avec le droit, le Conseil d'Etat ne peut pas soutenir ce projet de loi.

Sur la question de l'estimation qui est problématique, l'administration ne dispose pas des données nécessaires pour estimer l'impact d'un tel projet.

Enfin, il est vrai que les questions en lien avec l'imposition de la fortune ne se poseraient pas si cet impôt était plus modéré dans son intensité. M. Dal Busco a évoqué à plusieurs reprises que le taux d'imposition sur la fortune devrait être, dans l'idéal, adapté à la baisse. Cela permettrait, le cas échéant, d'ajuster le dispositif du bouclier fiscal qui s'avère aujourd'hui absolument indispensable pour tempérer et amortir les effets de cette imposition sur la fortune. Le Conseil d'Etat a aussi annoncé, dans le cadre du PFQ, vouloir réduire l'imposition sur la fortune. C'est la piste qui doit être privilégiée selon le Conseil d'Etat.

Un commissaire (MCG) constate que tout projet visant à réduire la charge est considéré comme hérétique. Même s'il est souhaitable, il pourrait entrer en conflit avec des projets plus importants, et on reste donc là. Par ailleurs, M. Zacharias comprend tous ces arguments, mais il est de la plus grande médiocrité de se reposer sur ce que font les autres cantons. On a d'ailleurs vu ce que cela a donné sur la transmission automatique des certificats de salaire. Il aimerait bien, lorsqu'il est indiqué que ce projet est contraire à la LHID, qu'il soit précisé que c'est « selon le département des finances ». Il rappelle que,

selon le DF, la transmission automatique des certificats de salaire était un texte sacré sans aucun aspect hérétique.

Il est vrai que, si on veut tuer son chien, on l'accuse de la rage. De la même manière, on s'évertue à trouver des poux à ce projet de loi en lien avec la LHID. On dit que c'est incertain ou dans l'expectative, mais ce n'est pas du tout le cas selon lui. En fait, on a affaire à une situation contrainte et automatique. Dans un système déclaratif, ce n'est pas à l'administration de déterminer tout cela.

C'est le contribuable qui va le déduire, parce qu'il connaît le nombre d'années de possession. M. Bopp a d'ailleurs raison de dire que les choses sont variables. Le taux de capitalisation est déterminé chaque année et il diminue, ce qui fait que le propriétaire devient à chaque fois plus riche sans que rien n'ait bougé. Quant à la valeur des immeubles, elle augmente. Enfin, il y a d'autres variables comme l'état locatif. Par rapport à ce taux de capitalisation qui amène à une valeur, si on connaît le temps de détention et le barème de l'IBGI, on sait qu'on a un immeuble qui vaut 5 millions de francs et que l'IBGI à payer serait de 300 000 francs.

Un commissaire (MCG) relève que tout le droit fiscal genevois, suisse, européen et occidental repose sur la valeur vénale que l'on saisit au moyen d'un taux de capitalisation pour les immeubles loués et que la capacité contributive consiste à savoir de combien de deniers le contribuable va disposer pour faire face à l'impôt. Il dit simplement que si quelqu'un a un immeuble de 5 millions de francs et que la part consubstantielle de l'IBGI (fortune privée) est de 300 000 francs, il n'y a aucune raison (à part peut-être PF17) qu'il déclare au-delà de 4,7 millions de francs. C'est d'une logique implacable et ce n'est en rien contraire à la LHID. Il rappelle que l'impôt sur la fortune a pour objet l'ensemble de la fortune nette. Il prétend – M. Schaefer a confirmé que c'est une interprétation compatible – que cette fortune nette doit inclure ce qui est consubstantiel et concomitant. Dès lors, ce n'est pas 5 millions de francs qu'il convient de déclarer, mais 4,7 millions de francs.

M. Dal Busco peut comprendre le raisonnement de son préopinant au niveau conceptuel. Sans être un juriste, il a le sentiment, en lisant la LHID, que l'avis exprimé par le département n'est pas basé sur du vent et il semblerait que le professeur Oberson soit à peu près du même avis.

M. Dal Busco fait également remarquer qu'il n'a pas évoqué PF17, mais uniquement la conformité au droit supérieur. Sur un autre point, il faut savoir que le calcul de ces taux de capitalisation est confié à une commission qui recommande chaque année au Conseil d'Etat les taux de capitalisation des loyers permettant ensuite de définir la valeur de l'immeuble locatif ou loué.

M. Dal Busco précise que cette commission fait appel à tous les milieux concernés (locataires, propriétaires, etc.). Il est donc très surpris de constater, lorsqu'il lit les procès-verbaux des séances de la commission, que les décisions sont prises à l'unanimité des participants.

Un commissaire (PLR) fait remarquer que c'est l'application de la loi. Cette commission n'a aucune marge de manœuvre.

M. Dal Busco ne voit en tout cas pas, dans les procès-verbaux, l'expression de divergences. C'est une commission d'experts et M. Dal Busco n'a pas de retours sur le fait que les avis seraient partagés à ce sujet. Fondamentalement, c'est la loi qui dit que l'évaluation doit être faite sur la base de la capitalisation des loyers. Leur évolution est observée dans un secteur donné et les experts présentent ensuite un taux de capitalisation. Il pense qu'il y a des questions à se poser aussi sur la manière d'évaluer l'évolution de ces loyers. Il ne porte pas de jugement de valeur, mais c'est le constat qu'il fait.

Un commissaire (PLR) constate que la question est relativement simple. La commission fiscale a entendu les explications de M. Bopp sur les difficultés techniques que présente le projet de loi et le groupe PLR est tout à fait prêt à entendre ces éléments de compatibilité.

Cela étant, il s'adresse au conseiller d'Etat, et non à l'administration, pour dire qu'il y a en revanche quelque chose d'anormal lorsqu'une personne voit, dans certaines circonstances, ses biens évalués à une valeur théorique (le calcul de la revente éventuelle du bien en question) tout en étant en parallèle dans l'incapacité de déduire les éléments qui produirait cet impact s'il vendait son bien le jour en question. On peut prendre le problème par n'importe quel bout, l'injustice demeure. A partir du moment où un impôt est injuste pour un certain nombre de personnes, il estime qu'il doit être réformé. S'il doit être réformé, il aimerait que l'administration fiscale aille un cran plus loin sous la conduite de son conseiller d'Etat, c'est-à-dire de revenir avec des propositions compatibles avec la LHID et qui permettraient de prendre en considération ces éléments.

On a parlé des personnes qui louent leur bien et, par conséquent, du calcul basé sur les loyers. On peut aussi parler des personnes habitant dans le logement qu'elles possèdent et qui, lorsque celui-ci est réévalué (dans le cadre d'une cession ou autre), se retrouvent dans la même situation, c'est-à-dire à avoir la valorisation d'un bien sur la base d'une valeur théorique de vente. En réalité, tant que les gens n'ont pas vendu leur bien, la valeur n'est que théorique. De ce point de vue, elle n'est pas moins ou plus théorique que la déduction éventuelle de ces montants. Il n'est pas sûr que cela soit la bonne méthode avec ce projet de loi, mais il faudrait travailler sur ce point et il

aimerait bien que l'administration revienne avec des propositions autres que celle-ci.

Un commissaire (PLR) profite de la présence de M. Dal Busco pour l'interroger sur le PL 11533 et les chiffres que la commission attend de la part de l'administration (le Conseil d'Etat avait annoncé en plénière qu'il avait pu obtenir ces chiffres).

En toute transparence, puisque ces chiffres ont été annoncés comme existants depuis plusieurs semaines, il doit dire que, si la commission ne dispose pas de ces chiffres la semaine prochaine, il demandera que le projet soit renvoyé en plénière pour être voté. Le but du renvoi en commission n'était pas de différer le vote, mais d'étudier les chiffres annoncés. S'il n'est pas possible de le faire ou que ces chiffres n'existent pas parce que l'administration n'est malheureusement pas capable de les avoir, il faut le dire et le Grand Conseil fera son travail en plénière comme il se doit.

M. Dal Busco répète qu'il comprend conceptuellement la notion du calcul de cet impôt et le fait que, dès lors qu'il serait dû, il ne devrait pas servir de base de calcul à l'impôt sur la fortune. Il l'entend bien. Maintenant, à la question de savoir si c'est conforme au droit supérieur, les analyses effectuées indiquent que ce n'est pas le cas. Quant à savoir s'il y a une autre possibilité, le département s'est déterminé sur le projet de loi tel qu'il a été déposé.

Si la commission demande à l'administration de bien vouloir corriger un projet de loi pour le rendre compatible, comme cela a déjà été dit, le département ne souhaite pas se livrer à ce travail, même si c'est une habitude qui avait été prise. M. Dal Busco entend maintenant que son préopinant demande d'examiner, dans un cadre de conformité, si des pistes peuvent être explorées pour améliorer la situation. M. Dal Busco pense que cette question pourra être examinée.

Un commissaire (PLR) précise qu'il ne demande pas au département de revoir le projet. Il s'agit plutôt de réfléchir à quelque chose qui permette de tenir compte de cette problématique.

M. Dal Busco parlera de ce point à M. Hodel. Quant au chiffrage du PL 11533, M. Dal Busco va voir où il en est afin qu'il puisse être fourni à la commission. Il avait en effet demandé, en prévision du débat, que le département essaye d'affiner ces montants. Suite à ce débat, M. Dal Busco en était resté au fait que ce point serait mis à l'ordre du jour et que les chiffres pourraient être présentés dans ce cadre. Apparemment, la commission attend lesdits chiffres pour mettre ce débat à l'ordre du jour. Le département va donc les transmettre. Néanmoins, il faudra peut-être patienter un peu plus que l'échéance indiquée par son préopinant, mais cela ne sera guère plus.

Un commissaire (MCG) note que M. Bopp a fait allusion à la difficulté qu'il y aurait, une fois ce texte voté, à l'appliquer à la fortune commerciale et aux éléments qui la composent. Il pense aux immeubles qui font partie de la fortune commerciale à titre de raison individuelle ou en S.A. En l'occurrence, on parle d'immeubles en raison individuelle pour une personne physique. Il trouve que c'est une bonne idée de l'étendre au patrimoine commercial. En effet, il est lourdement imposé puisqu'il est imposé au barème ordinaire.

Il relève que, dans un système déclaratif, il revient au contribuable de faire ses calculs et de dire dans quelle mesure il faut tenir compte d'un montant qu'il évalue chaque année, si les biens devaient être vendus. En d'autres termes, il s'agit de la somme dont il disposerait, s'il réalisait le bien pour faire face à l'impôt. Il concède que, pour les éléments de la fortune commerciale, on est dans une difficulté plus élevée. Toutefois, la justice ne doit pas dépendre du fait que cela soit simple ou compliqué.

Le président a compris que le département ne peut pas faire une estimation financière de ce projet de loi. Lors de son audition, M. Schaefer avait dit que cela touchait beaucoup de contribuables parce qu'il y avait quand même beaucoup de contribuables propriétaires à Genève. En termes de nombres, il dit d'ailleurs que c'est considérable. Le président demande s'il n'est vraiment pas possible de savoir si les conséquences au niveau financier et du nombre de contribuables touchés seront à la marge ou plutôt importantes. Si la commission pouvait avoir une indication, éventuellement sous la forme d'une fourchette, elle pourrait prendre une décision en connaissance de cause sur les conséquences financières.

M. Bopp répond que ce n'est malheureusement pas possible. L'AFC fait tout ce qu'elle peut pour procéder à un chiffrage quand elle dispose des données nécessaires dans ses bases de données. Cela étant, il y a peut-être la possibilité de demander une expertise à un tiers externe à l'AFC qui pourrait procéder à ses propres calculs.

Le président pense que l'expertise externe doit aussi se baser sur des chiffres qui vont lui être fournis.

M. Bopp note que, en fonction des travaux à mener, l'expertise externe risque de coûter très cher. Par exemple, l'entreprise Wüest Partner qui fait une cartographie du parc immobilier à Genève dispose d'éléments dans leurs bases de données, mais ils devraient ensuite vérifier avec l'office cantonal de la statistique le prix d'acquisition des immeubles, voir si ces données sont disponibles, etc. Ce sont des études qui peuvent coûter très cher. Si l'administration dispose de l'information dans ses bases de données, elle fait la simulation.

Cela étant, avec des ressources supplémentaires, l'administration pourrait faire une analyse pour chaque contribuable (voir s'il est propriétaire, à quand remonte l'acquisition du bien, etc.), mais il y en a beaucoup. Une fois, la base de données alimentée avec ces nouvelles informations, l'administration pourrait faire l'estimation souhaitée. Il faut toutefois voir le coût que cela représente et l'administration n'a pas les moyens de faire des estimations avec des données qu'elle n'a pas dans ses bases de données.

Le président demande s'il n'est même pas possible de dire, sur la base de l'expérience du département, que l'incidence du projet de loi serait plutôt des pertes fiscales ou une augmentation des recettes fiscales.

M. Bopp signale que les économètres lui ont indiqué qu'ils ne peuvent pas dire si les conséquences de ce projet de loi seraient négligeables ou non.

Une commissaire (S) comprend bien que le droit s'est construit peu à peu et qu'il y a une certaine complexité dans ce projet de loi. Il s'agit toutefois de grosses sommes. Soit on s'en fiche parce qu'elles sont neutralisées par le bouclier fiscal, soit il faut qu'on puisse demander à l'AFC des outils d'analyse dans ce domaine, quitte à déposer une demande d'investissement pour un outil informatique.

Elle pense qu'il ne sera même pas possible d'entrer en matière vu que les commissaires ne disposent pas des données. Par ailleurs, on sait très bien qu'une estimation est en cours sur les autres immeubles, c'est-à-dire les immeubles dont les gens ont la propriété et dans lesquels ils logent. Avec le PL 12063, il est question d'immeubles locatifs. Quand on sait la marge qui est faite sur ces immeubles et avec la réponse du département, il sera juste impossible de se dire qu'on peut entrer en matière juste pour étudier ce projet de loi. Elle pense que c'est un domaine où il serait utile d'être plus transparent, non seulement pour les propriétaires, mais également pour l'AFC et pour les citoyens.

Un commissaire (MCG) ne pense pas qu'il soit si complexe d'avoir une idée du coût du projet de loi. Sur la base d'une population de 100 ou 200 propriétaires dans une zone, on peut ensuite assez facilement déterminer quelle est la durée moyenne durant laquelle ils ont été inscrits au registre foncier. Par ailleurs, on connaît le taux moyen de l'IBGI et cela n'étonnerait pas le commissaire que 70 ou 80% des personnes concernées soient déjà totalement à un taux de 0%. Dans de tels cas, cette loi n'aurait aucune incidence sur eux. Ces échantillonnages permettraient néanmoins d'avoir un tableau clinique à la louche.

Il relève que d'ailleurs M. Bopp ne parle pas de déterminer une estimation, mais une véritable facture. Effectivement, si on fait un recensement global,

cela sera coûteux. Surtout, on tire avec un canon sur une mouche alors qu'il considère qu'on peut relativement facilement être dans un intervalle de confiance. Dans un canton où l'imposition est extrêmement lourde, ce projet de loi revient à faire un mini appel de phare où bout d'un tunnel qui fait des kilomètres de long. On sait instinctivement que l'impact sera faible sur les recettes fiscales, mais cela donne un signal fort. Cela veut dire que quelque chose est pris en compte.

M. Bopp propose de donner la parole à M. Miceli, économètre à l'AFC, qui pourra donner son avis sur cette question technique.

M. Miceli ne va pas pouvoir donner beaucoup d'informations pour cet objet étant donné qu'il ne connaît pas spécialement l'IBGI et les informations qui sont à disposition de l'administration. Cela étant, c'est une enquête qui peut être faite à l'interne pour déterminer quels sont les types d'informations qui sont disponibles, notamment les contribuables concernés en termes de nombres et d'ancienneté sur les taux. Ce qu'on peut faire relativement simplement avec les bases de données auxquelles l'AFC a accès de manière régulière, c'est avoir le nombre d'immeubles de ce type qui seraient concernés. Quant à faire un chiffrage, cela nécessite un peu d'expertise sur le sujet et les économètres devront la chercher en interne de l'AFC ou à l'extérieur.

M. Miceli pense qu'il est possible de faire un petit pas, en tout cas sur la délimitation du nombre d'immeubles et de contribuables qui seraient concernés. Sur la partie IBGI, il faut demander aux services quelles sont les informations à disposition et comment il est possible d'en disposer. Ce qui est clair, c'est que les informations sur la date d'acquisition et la valeur d'achat des immeubles ne figurent pas dans les applications, mais dans les actes auxquels les taxateurs font référence quand ils doivent taxer les contribuables et qui sont au format papier. Cela représenterait donc un gros travail de recherche d'informations s'il fallait le faire, même sur un échantillon.

Un commissaire (EAG) note qu'il avait été répondu de la même manière par rapport à l'investissement de la fortune personnelle dans l'outil de travail, c'est-à-dire qu'il était absolument impossible de faire une évaluation. Ensuite, c'est en plénière qu'il a appris l'existence de ces estimations. Compte tenu de l'importance de la perte fiscale, l'enjeu politique d'un projet de loi change considérablement.

Il s'étonne qu'on ne puisse pas faire des évaluations à plus ou moins 25% ou 40%. Cela ne vaut pas grand-chose, mais si l'estimation va de 2 à 4 millions de francs, tout en étant relativement imprécise, c'est radicalement différent que si on dit que c'est de 20 à 40 millions de francs. Il met sa main au feu que, si on lui laisse le temps et les données à disposition, il peut faire cette estimation

de manière grossière. Il va regarder le montant de l'impôt versé et quelle variable va bouger. Il aura ainsi fait beaucoup d'estimations à la louche, mais il est toujours mieux de savoir quelque chose de manière très approximative que de ne pas le savoir.

Il aurait néanmoins voulu savoir ce qui a fait que, au début, la déduction sur l'investissement de la fortune personnelle paraissait totalement impossible. Il y a peut-être eu une insistance de M. Dal Busco pour que les chiffres, sans doute approximatifs, sortent. Si on lui répond que c'est réalisable, mais que cela mobiliserait tant d'heures de recherche et que ce n'est pas une priorité de le faire, il peut l'entendre. Par contre, le fait de dire qu'il n'y a aucun moyen d'approcher ce chiffre, cela lui paraît quand même étrange.

Le président propose que le département essaye quand même d'affiner les informations, notamment le nombre d'immeubles et de contribuables concernés, et ce qu'il peut faire sans que cela nécessite un mandat externe coûteux. Il pense que la commission n'attend pas une estimation précise à la virgule près, mais une fourchette pour savoir quelle pourrait être l'incidence d'un tel projet de loi.

## **Séance du 7 mai 2019**

### **Audition de M. David Miceli, économètre au DF, et de M. Christophe Bopp, secrétaire général adjoint, DF**

M. Bopp souhaite dire quelques mots sur ce projet de loi qui avait été traité lors de la précédente législature. Le département des finances a fait des présentations de la situation le 5 septembre 2017 et le 28 novembre 2017. Aujourd'hui, le DF va faire un point de situation sur l'impact financier du projet de loi. Lors de la présentation du 5 septembre 2017, le DF avait expliqué de quoi relevait ce projet de loi dont la terminologie peut être compliquée. Le PL 12063 modifie ainsi l'article 56 LIPP en ajoutant une déduction supplémentaire d'une fiscalité latente de réalisation.

Il s'agit de permettre la déduction d'une charge fiscale liée à l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers avant que l'immeuble ne soit vendu pour apprécier à sa plus juste mesure la fortune disponible du contribuable. Avec cette déduction pour fiscalité latente de réalisation, le contribuable paie l'impôt sur la fortune déterminée au 31 décembre de l'année N comme s'il avait vendu son immeuble avant le 31 décembre de l'année N. On calcule ainsi l'impôt comme s'il avait vendu son immeuble et cet impôt latent vient en diminution de la fortune imposable.

Le DF a fait une présentation du droit fiscal fédéral harmonisé (le 5 septembre 2017) pour donner aux commissaires le cadre dans lequel s'inscrit



ce projet de loi. Le droit fédéral actuel prévoit que ne peuvent être déduites que les dettes effectivement dues par le contribuable. Le projet de loi prévoit la déduction d'une dette qui n'existe pas encore, c'est-à-dire une dette simplement possible pour autant que le contribuable aliène son immeuble. Ni le contribuable ni le fisc ne savent quand l'immeuble sera vendu. Cette dette fiscale est donc simplement possible. La LHID n'autorise pas la déduction des dettes possibles ou futures. On ne peut déduire que les dettes effectives. Le PL 12063 est donc contraire au droit fiscal fédéral harmonisé.

Le 28 novembre 2017, une demande de complément a été faite par la commission. Il s'agissait de voir la situation dans les autres cantons suites. Il avait été répondu que, dans les autres cantons, les dettes ne sont déductibles que lorsqu'elles sont effectivement dues. M. Bopp donne maintenant la parole à M. Miceli pour le calcul de l'impact financier, ce qui était relativement compliqué.

Un commissaire (S) note que, dès lors où l'on pourrait déduire cette dette qui n'existe pas et sans qu'il y ait une quelconque promesse de vente, le propriétaire pourrait garder son immeuble tout en bénéficiant de la déduction. Il constate en outre que cette possibilité de déduire une dette qui n'existe pas ailleurs. Il comprend qu'il n'y a pas, de manière générale, la possibilité de déduire une dette qui n'existe pas.

M. Bopp n'a pas vu d'autres cantons, lorsqu'il a examiné leur législation, où il y aurait la possibilité de déduire une dette latente.

Un commissaire (PLR) aimerait revenir sur des éléments apportés par M. Bopp. Il n'est pas juste de dire qu'il n'y a rien de latent dont la déduction est autorisée par le fisc. Si quelqu'un a un portefeuille de titres, au 31 décembre, leur valeur a évolué par rapport à leur date d'achat. Ce gain ou cette perte est totalement latent au 31 décembre puisque la personne n'a pas encore vendu ses titres et il n'est pas certain qu'elle les vendra au prix qu'ils affichent au 31 décembre. Pourtant, la personne est imposée sur la valeur du cours du marché au 31 décembre.

C'est une valeur latente puisque la personne n'a pas encore réalisé ses titres. Le but du projet est de faire la même chose avec les biens immobiliers et d'avoir ainsi une équité entre le propriétaire de biens immobiliers et le propriétaire de biens mobiliers. Celui qui a des titres en portefeuille a des titres qui, à la fin de l'année, ont pu perdre de la valeur. Dans ce cas, il a une imposition peut-être plus basse ou plus élevée que ce qu'il va peut-être réaliser au moment où il les vendra. C'est exactement la même idée avec le projet de loi.

Un commissaire (PLR) rappelle que l'IBGI a un barème défini précisément. Si la personne vend son bien immobilier dans les 2 premières années de détention, elle paie 50% d'impôt. Le taux est ensuite dégressif jusqu'à ce qu'il n'y ait plus d'impôt à payer à partir de 25 ans de détention. L'idée du projet de loi est de dire que, par exemple, lorsque l'on détient un bien immobilier depuis 8 ans (le taux d'imposition est alors de 15%), on va payer 15% d'impôts sur celui-ci si on le vend lors de cette année. C'est une dette qui sera alors effective. Si l'immeuble n'a pas été vendu au 31 décembre, cette dette n'est effectivement pas là, mais cela serait la réalité de la valeur du bien immobilier. Il vaut le prix indiqué fiscalement, moins ce qui sera payé en impôt, et cet impôt est connu, puisque le barème est clairement défini dans la loi.

Un commissaire (PLR) rassure la gauche sur le fait que, avec ce projet de loi, la valeur fiscale du bien ne fait qu'augmenter puisque, plus la personne le garde longtemps, plus le taux baisse et donc plus la valeur sera importante au 31 décembre. Autrement dit, ce projet de loi est vraiment d'avoir une équité entre celui qui est propriétaire d'un certain montant en actions et celui qui est propriétaire du même montant en biens immobiliers.

M. Bopp signale que, si les titres sont détenus dans la fortune privée, il n'y a pas de charge fiscale latente. On n'impose pas les gains en capital sur la fortune privée. Par contre, si les immeubles sont détenus dans la fortune privée, l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers est perçu au niveau du cantonal. Le droit fiscal fédéral harmonisé ne permet pas de déduire une dette fiscale latente. M. Bopp trouve que le comparatif avec les titres détenus dans la fortune privée qui sont cotés en bourse n'est pas idéal.

Un commissaire (PLR) estime que ce n'est pas correct parce que M. Bopp est en train de parler de revenus ou de charges alors que la commission est en train de parler de fortune ou de dette. La valeur du bien immobilier est dans la fortune. Si quelqu'un a des titres, il n'est pas imposé sur le gain en capital qu'il réalise. Par contre, sur la fortune, il est bien imposé sur la valeur au 31 décembre. Si la valeur de ses titres a augmenté ou a baissé, il sera imposé sur la valeur de marché au niveau de sa fortune au 31 décembre. Le commissaire (PLR) note que l'on compare alors vraiment la fortune par rapport à la fortune. Il pense que M. Bopp a raison avec son exemple, mais il ne comparait pas le gain réalisé (c'est-à-dire l'imposition sur le revenu), mais l'impôt sur la fortune en fonction du fait que c'est une fortune immobilière ou une fortune mobilière.

M. Bopp relève que la fortune mobilière est imposée à sa valeur vénale (au prix où l'on peut la vendre à la bourse) et, pour l'immeuble, l'IBGI est calculé sur le prix auquel on peut vendre celui-ci. C'est la même chose.

Une commissaire (MCG) signale qu'il y a un autre impôt latent qui est déduit. Dans le cas d'une évaluation d'une société, si vous vendez un groupe, pour déterminer le résultat de la vente, vous tenez compte des impôts latents sur l'estimation que vous faites. Elle demande si M. Bopp va lui faire remarquer que cela ne relève pas de la fortune privée.

M. Bopp ne voulait pas aller aussi loin dans le détail, mais cela a été fait lors des précédentes présentations. Il explique que les titres non cotés sont vraiment la seule exception.

La circulaire pour l'estimation des titres non cotés prévoit une déduction pour l'impôt latent dans le cadre de la valorisation économique des titres non cotés. On autorise ainsi une déduction de charge fiscale latente qui est prévue par le droit fédéral. La remarque de sa préopinante est juste. On ne peut toutefois pas étendre cette exception prévue par la circulaire à d'autres choses.

Une commissaire (MCG) demande si ce n'est pas possible malgré le principe d'équité relevé par son préopinant PLR et qui est mentionné dans le projet de loi.

M. Bopp indique que le DF considère que ce projet de loi est contraire au droit fiscal fédéral harmonisé. S'il devait être adopté, le DF ne peut pas dire que cela serait vraiment le cas. C'est un juge qui devra faire cet arbitrage le cas échéant.

Un commissaire (S) ne s'est pas replongé dans les travaux de la commission datant qu'il y a deux ans, mais il lui semble avoir déjà demandé quel a été l'esprit du législateur fédéral pour ne pas prévoir cette possibilité dans le droit fédéral harmonisé.

M. Bopp confirme que cette question lui avait été posée et il avait cette présentation dans le complément du 28 novembre 2017, mais il n'est pas penché suffisamment sur les anciens procès-verbaux pour dire quel a été l'esprit du législateur. Cela correspondait toutefois à la position du DF de dire qu'on ne peut pas déduire une charge fiscale latente.

Un commissaire (S) pense qu'il est important de se rafraîchir la mémoire sur ce point pour la suite des travaux.

M. Miceli explique que le chiffrage du projet de loi 12063 est assez compliqué. Cela avait été présenté sous cette forme il y a deux ans déjà quand les premiers chiffrages avaient été demandés. La grande difficulté, s'agissant des immeubles locatifs sur lesquels on aurait cette possibilité, est de déterminer l'impact sur l'impôt cantonal sur la fortune. Il faut pouvoir faire le lien entre les informations que l'on a sur l'IBGI et les données sur l'impôt cantonal sur la fortune pour évaluer le projet de loi sans trop d'approximations.

La grande difficulté qui a été exprimée à l'époque et qu'il réitère aujourd'hui est que, dans les données telles que prévues dans l'application fiscale concernant l'impôt sur la fortune, on n'a pas d'information ni sur la date, ni sur la valeur d'achat des immeubles. Ces informations existent dans les actes correspondants, mais elles ne sont pas reportées dans l'application pour déterminer l'impôt cantonal sur la fortune parce qu'elles ne sont pas pertinentes dans ce cadre.

Pour pouvoir calculer cet impôt latent, il manque des informations pour le faire de façon suffisamment précise. Compte tenu des informations données, il y a deux ans, on a dit qu'on pouvait essayer de cerner quels contribuables pourraient être concernés ainsi que les ordres de grandeur qui pourraient être en jeu.

M. Miceli a préparé un premier document sur les bénéficiaires et gains immobiliers. Cette information concerne l'année fiscale 2017. Il précise que c'est une information qui n'est pas disponible de manière automatique et le service concerné a donc dû procéder à un laborieux travail pour déterminer les informations présentées sur cette feuille. Pour l'année 2017, les dossiers ont ainsi été répartis en fonction de la durée de propriété et, donc, du taux qui a été appliqué au gain. Sur le même tableau, les commissaires peuvent également trouver le montant de l'impôt correspondant.

Il ressort de ce premier tableau qu'il y a, pour l'année 2017, environ 2700 dossiers concernés par l'IBGI. On constate qu'environ 40% de ces immeubles n'ont donné lieu à aucun impôt puisque la durée de propriété était supérieure à 25 ans. On voit également que la plupart des dossiers concernent des immeubles vendus après pas mal de temps de détention. Il y a une forte concentration sur les immeubles détenus depuis 10 ans et plus, dont un millier de cas où la durée de détention est supérieure à 25 ans.

Au niveau des montants d'impôt correspondant, sur la base des informations disponibles, on peut déterminer l'impôt moyen sur le bénéfice et les gains immobiliers pour cette année particulière et il se situe autour de 18 000 francs (si on rapporte les 47,7 millions de francs d'impôt total pour 2017 aux 2700 dossiers). Cela dit, cette moyenne recoupe des réalités très différentes. On n'a pas une idée très claire de la variabilité des montants. On peut avoir une impression en regardant les moyennes pour chaque niveau de taux et on voit alors que la moyenne est très variable en fonction du type de dossier auquel on a à faire.

Sur la base des informations qualitatives qui ont été données par le service en question, on voit qu'il y a des ventes qui chiffrent parfois en millions de francs. Sur cette base, il n'est pas évident de déterminer l'impact immeuble par

immeuble. Une autre particularité est le fait qu'on a des informations sur l'ensemble des ventes immobilières qui ont eu lieu en 2017, mais il est impossible de déterminer au sein de ces ventes lesquelles se rapportent à des immeubles locatifs.

Si on pense exploiter cette information, il faut faire l'hypothèse assez forte que la structure des immeubles locatifs est identique à celle qui ressort de ce tableau et qui est une année particulière. Malheureusement, c'est la seule année pour laquelle on a cette segmentation par taux et on ne peut pas tirer de conclusions sur la relative constance dans le temps des taux observés et des montants moyens de l'IBGI. M. Miceli relève que c'est une contrainte assez forte au départ.

Le deuxième document transmis aux commissaires visait à cerner plus précisément le nombre de contribuables qui pourraient être concernés par le projet de loi. La première page donne des informations sur les immeubles locatifs à Genève. On peut voir la répartition des types d'immeubles pour les années fiscales 2013 à 2016. Il y a ainsi entre 95 000 à 100 000 immeubles pour cette période, dont 4 à 5% sont des immeubles locatifs. Il ajoute que les informations figurant dans ce tableau résultent de l'état de la situation à la fin du mois de mars 2019. Il se peut donc que ces chiffres soient encore amenés à évoluer en fonction des nouveaux dossiers qui pourraient être amenés à la connaissance de l'AFC ou du traitement des dossiers, mais c'est une photographie de la connaissance que l'on a des immeubles à ce moment-là.

Il semblait important de regarder la valeur fiscale correspondante pour les différentes catégories d'immeubles. On constate que, bien que les immeubles locatifs ne représentent qu'à 4 à 5% de l'ensemble des immeubles genevois, au niveau de la valeur fiscale des immeubles (si on fait le rapport entre la valeur fiscale d'environ 17 milliards de francs pour les immeubles locatifs et de la valeur fiscale de 75 à 80 milliards de francs pour l'ensemble des immeubles), les immeubles locatifs représentent entre 20 et 25% de la valeur fiscale totale des immeubles.

Un commissaire (Ve) demande quelle est la différence entre les immeubles loués et les immeubles locatifs.

M. Miceli n'est pas spécialiste, mais il pense qu'il y a une différence par rapport au nombre de pièces louées. Du point de vue fiscal, les immeubles loués sont estimés sur la base d'une valeur estimée (le capital estimé) alors que, pour les immeubles locatifs, on fait référence à un taux de capitalisation. C'est au niveau du traitement de la valeur fiscale qu'il y a une différence. Pour les immeubles loués, la valeur peut rester constante s'il n'y a pas d'aliénation.

En revanche, pour les immeubles locatifs, chaque année, les taux de capitalisation appliqués aux états locatifs pour déterminer la valeur fiscale des immeubles sont déterminés en fonction des différents types d'immeubles locatifs, ce qui amène à des variations d'assiette et qui fait varier la valeur fiscale des immeubles.

Un commissaire (PLR) revient sur le premier document. Il comprend que les montants indiqués dans le premier tableau correspondent à l'IBGI payé par les personnes physiques. C'est l'impôt final. En revanche, si c'est une société anonyme qui vend un bien immobilier, elle est aussi soumise à l'IBGI, mais il s'agit alors d'acomptes qui sont payés puisque, à la fin, elle sera imposée, comme toutes les sociétés, à 24,2%. Si c'est le seul résultat qu'elle fait et qu'elle paie 50%, en réalité le fisc va ensuite lui rembourser de l'argent et inversement si elle le détenait depuis plus longtemps. Il comprend que ce document ne parle que des personnes physiques.

M. Miceli confirme la remarque de son préopinant.

M. Miceli signale, par rapport à la deuxième page du deuxième document, qu'ils ont procédé à la sélection de tous les immeubles locatifs qu'ils ont mis en relation avec des contribuables pour déterminer quels sont les contribuables qui ont des immeubles locatifs sis dans le canton de Genève. On remarque que le nombre de contribuables qui possèdent au moins un immeuble locatif est autour de 2 400. En bas de la page, il y a des caractéristiques de la distribution de la valeur fiscale de ces immeubles, dont la moyenne (environ 7 millions de francs) et la valeur médiane (environ 3,5 millions de francs).

Cette grande différence entre la moyenne et la médiane indique qu'on est face à une distribution assez asymétrique. Il y a pas mal de valeurs extrêmes sur la droite de la distribution. En effet, si on regarde les observations plus finement, on voit que certains contribuables détiennent un ou plusieurs immeubles locatifs qui peuvent même dépasser la dizaine de millions de francs, voire la centaine de millions de francs en fonction du nombre d'immeubles possédés.

M. Miceli fait savoir que, dans la dernière page du document, il a essayé de regarder en correspondance quel était l'impôt sur la fortune actuel de ces mêmes contribuables qui possèdent des immeubles locatifs. Alors que ces 2 400 contribuables représentent environ 1% de l'ensemble des contribuables, on a entre 280 000 et 290 000 contribuables imposés au barème ordinaire. Les 2 400 contribuables apparaissant dans le tableau représentent donc un peu moins de 1% de l'ensemble des contribuables, mais leur impôt cantonal sur la fortune correspondant dépasse le 25% de l'impôt total sur la fortune. L'impôt total sur la fortune de l'ensemble des contribuables se situe, pour les années

2013 à 2016, entre 600 et 670 millions de francs. Pour les contribuables possédant un immeuble locatif, l'impôt moyen est compris entre 65 000 et 85 000 francs d'impôt cantonal et un impôt médian entre 22 000 et 25 000 francs. M. Miceli relève qu'il y a, là, aussi une grande dispersion au niveau de l'impôt.

M. Miceli indique que le pas suivant consisterait à essayer de déterminer l'impact de ce projet de loi, ce qui est extrêmement compliqué et il ne se hasarde pas vraiment à déterminer un chiffre parce qu'il n'y a pas suffisamment d'éléments pour le faire. Toutefois, si on considère que l'information sur l'IBGI du 1<sup>er</sup> tableau est représentative de l'IBGI en liaison avec les immeubles locatifs, on pourrait avoir une réduction moyenne de 17 944 francs. Il n'est toutefois pas sûr sur l'interprétation à faire de ce projet de loi et il ne sait pas si la déduction porte sur l'impôt ou sur l'assiette. L'exemple donné pouvait en effet laisser penser que c'est sur l'assiette.

Plusieurs commissaires répondent à M. Miceli que la déduction porte sur l'assiette

M. Miceli note que, si la déduction porte sur l'assiette, on va donc arriver à environ 2400 contribuables à multiplier par environ 18 000 francs, soit 43 millions de francs d'assiette et il faut considérer un taux moyen d'imposition sur la fortune autour de 0,6%. M. Miceli arrive à un résultat de quelques centaines de milliers de francs, mais c'est sous toutes réserves, compte tenu de toutes les hypothèses difficiles à vérifier.

Un commissaire (PLR) signale qu'on parle d'un immeuble loué quand deux logements ou moins sont loués et d'un immeuble locatif quand plus de deux logements sont loués, sinon c'est fondamentalement la même chose.

### **Séance du 14 mai 2023**

#### **Précisions techniques de M. Christophe Bopp, secrétaire général adjoint, DF**

M. Bopp a fait un bref rappel, lors de la précédente séance, de la terminologie compliquée du PL 12063 qui parle de fiscalité latente de réalisation et de la possibilité de déduire une dette d'impôt qui n'existe pas encore. Ensuite, M. Miceli a fait un exposé sur l'impact financier de ce projet de loi. A ce propos, M. Bopp souhaite apporter une précision.

M. Miceli a considéré que la déduction de la charge fiscale latente de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers ne concernait que les immeubles locatifs dont l'estimation pour l'impôt sur la fortune est fixée en capitalisant l'état locatif annuel au taux fixé chaque année par le Conseil d'Etat. Pour

suivre cette interprétation, M. Miceli s'est basé sur les indications contenues dans l'exposé des motifs du PL 12063 (en page 3) et sur l'exemple chiffré établi par l'auteur et qui a été remis à la commission fiscale lors de la présentation du projet de loi le 13 juin 2017.

Suite à ce point de situation sur l'impact fiscal fait par M. Miceli la semaine passée, M. Bopp a attiré l'attention de ce dernier sur le fait que la teneur littérale de la modification légale proposée par le PL 12063 permettait une autre interprétation dans le sens où la déduction de la charge fiscale latente de l'impôt sur les bénéficiaires et gains immobiliers pouvait concerner tous les immeubles détenus dans la fortune privée, ce qui englobe, en sus des immeubles locatifs, notamment les villas et les PPE.

M. Bopp souhaitait attirer l'attention de la commission fiscale sur ce point. En fonction du but de loi retenu par la commission fiscale et si elle le souhaite, M. David Miceli procédera à une nouvelle analyse de l'impact financier de ce projet de loi.

Un commissaire (Ve) comprend que c'est lié à cette différence entre les immeubles locatifs et les immeubles loués.

M. Bopp indique que les immeubles locatifs sont estimés en fixant leur valeur vénale sur la base de taux de capitalisations fixés par le Conseil d'Etat. Il s'agit des immeubles à partir de 3 logements. M. Bopp explique que M. Miceli a intégré seulement les immeubles locatifs dans son calcul de l'impact financier et non les autres immeubles comme les villas habitées par leur propriétaire, les villas louées à un tiers, les PPE, etc.

Un commissaire (Ve) trouverait pertinent que la commission ait une présentation complète sur les coûts du projet de loi.

Une commissaire (MCG) estime qu'il serait pertinent d'avoir une évaluation qui prenne en compte l'ensemble des immeubles.

M. Bopp transmettra la demande auprès de M. Miceli.

Le président indique que la commission traitera donc à nouveau ce projet de loi une fois que ces chiffres seront prêts.

## **Séance du 7 novembre 2023**

**Audition de M<sup>me</sup> Nathalie Fontanet, conseillère d'Etat, DF, M<sup>me</sup> Joëlle Andematten, secrétaire générale adjointe, DF, et M. Christophe Bopp, secrétaire général adjoint, DF**

M<sup>me</sup> Fontanet affirme que le PL 12063 concerne l'impôt sur la personne physique prévu par la LIPP. Il pose un problème technique et non politique, à



savoir la conformité au droit supérieur (avec un arrêt du TF rendu en 2020 ayant confirmé la position du département). Elle cède la parole à M. Bopp.

M. Bopp se réfère à la note distribuée. Il précise qu'il ne la lira pas entièrement, mais en fera un commentaire. Comme indiqué par M<sup>me</sup> Fontanet, le PL 12063 concerne l'impôt sur la fortune des personnes physiques prévues par la LIPP. Actuellement, les dettes peuvent être déduites lorsqu'elles sont effectivement dues. Le PL 12063 introduit une nouvelle déduction qui est « la fiscalité latente de réalisation ». Selon l'auteur du PL, la fiscalité latente de réalisation consiste à déduire la dette de l'impôt sur les gains immobiliers comme si l'immeuble avait été vendu. Ainsi, si un immeuble est vendu, son propriétaire doit payer un impôt immobilier, mais là il s'agit de déduire la dette avant que l'immeuble ne soit vendu, en partant de l'hypothèse que c'est une charge fiscale latente.

Ce PL date de 2017 et a été discuté pour la dernière fois en commission en 2019. Lorsque l'examen de la conformité au droit supérieur du PL a été réalisé, une question a émergé, à savoir si la LHID réglait clairement si une dette fictive (future) pouvait être déduite ou non. Entre-temps, en 2020, l'arrêt du Tribunal fédéral du 8 juin 2020 (2C\_66/2020) a permis de résoudre la question de la conformité au droit supérieur. Il précise que les détails sont mentionnés au point n° 4 du document qui a été distribué. Aussi, l'arrêt mentionne clairement que le PL 12063 n'est pas compatible avec la LHID.

Pour recontextualiser l'arrêt, il affirme qu'il s'agissait d'un contribuable, professionnel de l'immobilier, possédant une fortune commerciale essentiellement constituée d'immeubles locatifs. Celui-ci demandait à pouvoir déduire de sa fortune imposable au titre de charge sociale et de l'impôt latent le 50% de la différence entre la valeur fiscale et la valeur comptable des biens immobiliers figurant dans sa fortune commerciale.

Le Tribunal fédéral a relevé que le fait qu'un bien immobilier relève de la fortune privée ou commerciale est sans importance pour son estimation sous l'angle de l'impôt sur la fortune. Il a rappelé qu'en l'absence d'aliénation, aucun impôt sur les gains immobiliers n'est dû et que toutes les dettes du contribuable peuvent être déduites à condition d'exister au moment déterminant et de ne pas être seulement potentielles.

Le Tribunal fédéral a donc rejeté le recours, raison pour laquelle le DF prône le rejet du PL 12063 et considère qu'il n'est pas conforme au droit fiscal fédéral harmonisé. Il se dit disposé à répondre aux questions.

Un commissaire (Le Centre) souhaite avoir quelques précisions. Comme il le comprend, la fiscalité latente correspond au montant qu'un propriétaire

devrait (IBGI) s'il vendait son bien immobilier. Ainsi, ce qui est demandé dans ce PL serait de pouvoir déduire cette charge fiscale latente.

M. Bopp donne un exemple afin de répondre à la question de son préopinant. Une personne est en possession d'un immeuble qu'il n'a pas encore vendu. S'il est vendu aujourd'hui, un calcul de l'IBGI se fait en considérant les années de possession. Il y aurait ensuite une déduction du montant de l'IBGI sur son impôt qui aurait été payé si l'immeuble avait été vendu. Or, l'immeuble n'a pas été vendu et il s'agit d'une dette potentielle. Il rappelle que l'auteur du PL avait donné un exemple chiffré : un immeuble locatif acquis en 2012 pour 3 millions de francs et dont la valeur fiscale, calculée en capitalisant l'état locatif annuel, s'élèverait en 2016 à 4.2 millions de francs.

Avec ce PL, un impôt fictif sur les gains immobiliers serait calculé au taux de 30% (sur la base d'une durée de possession de 4 ans) sur un gain de 1,2 million de francs (représentant la différence entre la valeur fiscale de 4.2 millions et le prix d'acquisition de 3 millions). Cet impôt fictif s'élèverait à 363 158 francs et constituerait une dette déductible pour l'impôt sur la fortune. Le Tribunal fédéral a dit qu'il était nécessaire que l'immeuble soit vendu pour que la dette existe.

M<sup>me</sup> Fontanet ajoute que le principe semble logique dans le cadre de l'imposition et de la réalité de l'imposition. Il n'est pas possible de déduire des montants qui ne sont pas réalisés.

Un commissaire (Le Centre) relève qu'il peut s'agir de montants extrêmement élevés.

M<sup>me</sup> Fontanet note qu'il s'agirait effectivement d'une mesure très favorable au contribuable, mais qu'elle ne l'est en aucun cas pour les politiques publiques.

Un commissaire (PLR) recontextualise. Il affirme que le projet cherchait à rétablir une égalité de traitement entre le propriétaire immobilier et le propriétaire mobilier. Un propriétaire de titres cotés en bourse qui ne les aurait pas au 31 décembre, s'il se retrouvait face à une valeur qui a augmenté par rapport à la valeur d'achat, ne serait pas imposé à la valeur d'achat, mais à sa valeur vénale au 31 décembre.

S'il les vend l'année d'après et que leur valeur a baissé, il aurait été imposé de manière injuste au moment du 31 décembre, car c'est cette date qui compte. L'idée était de faire quelque chose de similaire pour les biens immobiliers. La valeur immobilière d'un bien à un moment T ne vaut pas forcément cela, car pour une durée de détention de huit ans, par exemple, cela correspond à un

montant de 15%. Si la vente a lieu à ce moment-là, le bien vaudra alors 15% de moins. Il y avait la volonté d'être imposé à cette dernière valeur.

Il précise qu'il s'agissait de mettre sur pied d'égalité les deux situations, ce qui lui semblait juste à l'époque. La décision du TF est claire, mais il se prononce sur un aspect de la loi qui n'est pas clair, car la LHID ne propose rien sur l'impôt latent. Dès lors, le TF a pris une décision sur ce cas précis. S'il était décidé de l'introduire à Genève, il demande si cela serait forcément incompatible avec le droit supérieur.

M. Bopp comprend la position de son préopinant. Il précise toutefois que le DF a toujours dit que ce PL était contraire au droit fédéral fiscal harmonisé en se basant sur la doctrine. La situation est dorénavant clarifiée grâce à cet arrêt. Si la loi était votée et qu'un recours en contrôle abstrait avait lieu, une jurisprudence existe et le TF ne jugera pas la chose autrement.

Un commissaire (PLR) dit que le point est toujours juste en arrière-fond. En étant propriétaire de titres, on est imposé sur la valeur vénale de ces titres s'ils n'ont pas été vendus. Il n'y a pas besoin d'attendre la vente pour connaître la valeur.

M. Bopp précise qu'il n'y a pas de déduction faite dans le cas des titres. Ils sont estimés à la valeur cotée en bourse, mais rien n'est déduit de la valeur des titres. Mais dans la circulaire CSI, c'est correct. Pour les titres cotés en bourse, au 31 décembre, le cours du marché est appliqué et il n'y a pas de déductions fiscales.

Or, en économie, il est possible de calculer une charge fiscale latente. Cette dernière se retrouve dans la circulaire CSI quand il y a une valorisation des entreprises, comme dans le PL 13345 qui vient d'être discuté. Une charge latente est admise afin de réduire quelque peu la valeur. Economiquement, cela a du sens effectivement, mais le TF s'est prononcé clairement contre. Pour la sécurité juridique, il est important que cela soit une dette juridique ferme et non potentielle. En fiscalité, l'approche n'est pas toujours similaire que d'un point de vue économique.

Un commissaire (Le Centre) dit qu'une fiscalité latente est tout de même prévue dans la loi, mais il n'est pas au clair sur le texte exact. Il s'exprime dans le cadre du transfert de fiscalité latente d'un conjoint à un autre (en cas de transfert de propriété dans le cadre d'un divorce). Il semblerait que lors d'un tel transfert, il n'est pas nécessaire de payer un IBGI, et la fiscalité latente est transférée au conjoint bénéficiaire qui pourra utiliser les années de possession.

M. Bopp confirme les propos de son préopinant. Il indique que la LHID précise clairement ce cas de figure où l'IBGI n'est pas prélevé. Il s'agit d'un report d'imposition.

Un commissaire (Ve) demande si une fiscalité latente peut concerner autre chose que des biens immobiliers.

M. Bopp confirme à son préopinant vert que dans une approche économique, cela peut s'appliquer à la charge d'impôt latente d'une société (dans le cas d'une vente potentielle). Mais en matière de fiscalité, il y a le principe de la prétention juridique ferme. Il serait trop facile de faire d'importantes déductions si ce n'était pas le cas. La prétention juridique ferme est quelque chose de mesurable, le TF l'a très bien résumé en ces termes : « l'impôt sur les gains immobiliers n'est en effet que purement potentiel et soumis à la condition de la vente des immeubles (ou éventuellement au transfert dans leur fortune privée), vente (ou transfert) qui pourrait tout à fait ne jamais avoir lieu ». (Arrêt du Tribunal fédéral du 8 juin 2020 (2C\_66/2020), consid. 5.2).

Un commissaire (Ve) résume que si ce PL était voté, cela ouvrirait une boîte de Pandore dans d'autres domaines.

M<sup>me</sup> Fontanet dit que cela serait bien évidemment cassé par le Tribunal fédéral.

## Conclusions

En conclusion, ce PL 12063 pose un problème technique et non politique, à savoir la conformité au droit supérieur avec un arrêt du Tribunal fédéral rendu en 2020.

Pour recontextualiser l'arrêt du Tribunal fédéral, il s'agissait d'un contribuable, professionnel de l'immobilier, possédant une fortune commerciale essentiellement constituée d'immeubles locatifs.

Celui-ci demandait de pouvoir déduire de sa fortune imposable, au titre de charges sociales et de l'impôt latent, le 50% de la différence entre la valeur fiscale et la valeur comptable des biens immobiliers figurant dans sa fortune commerciale.

Le Tribunal fédéral a relevé le fait qu'un bien immobilier faisant partie de la fortune privée ou commerciale est sans importance pour son estimation sous l'angle de l'impôt sur la fortune.

Il a rappelé qu'en l'absence d'aliénation, aucun impôt sur les gains immobiliers n'est dû et que toutes les dettes du contribuable peuvent être déduites à condition d'exister au moment déterminant et de ne pas être seulement potentielles.

Le Tribunal fédéral a donc rejeté ce recours. C'est pourquoi, il convient de refuser le PL 12063.

Le président propose de passer au vote.

## Vote

### *1<sup>er</sup> débat*

Le président met aux voix l'entrée en matière du PL 12063 :

Oui :	—
Non :	11 (3 S, 2 Ve, 1 LJS, 1 LC, 2 PLR, 2 UDC)
Abstentions :	4 (2 PLR, 2 MCG)

***L'entrée en matière est refusée.***

*Catégorie de débat préavisée : IV*

Durée de propriété	Taux	Nombre de dossiers	En % du total	Montant de l'impôt, en millions de francs	En % du total
moins de 2 ans	50%	57	2.1%	0.4	0.8%
2 ans au moins, mais moins de 4 ans	40%	71	2.7%	6.2	12.9%
4 ans au moins, mais moins de 6 ans	30%	83	3.1%	3.5	7.3%
6 ans au moins, mais moins de 8 ans	20%	101	3.8%	2.0	4.2%
8 ans au moins, mais moins de 10 ans	15%	141	5.3%	4.2	8.8%
10 ans au moins, mais moins de 25 ans	10%	1'130	42.5%	31.5	66.0%
25 ans et plus	0%	1'076	40.5%	0.0	0.0%
<b>Total</b>		<b>2'659</b>	<b>100.0%</b>	<b>47.7</b>	<b>100.0%</b>

Source : Administration fiscale cantonale

Date de mise à jour des données : 31.12.2017

Date de mise à jour du document : 17.04.2019

## ANNEXE 2

## Immeubles à Genève

PL 12063

## Nombre d'immeubles, selon le type d'immeuble, par année fiscale

Type d'immeuble	2013	2014	2015	2016
Immeubles occupés par le propriétaire	54'380	54'957	55'765	56'359
Immeubles locatifs	4'539	4'306	4'293	4'149
Immeubles loués	34'621	35'252	35'654	35'929
Immeubles commerciaux, industriels	2'068	2'042	1'876	1'708
Immeubles épargne logement, PPE-HLM	7	11	13	61
Immeubles HLM	69	61	39	14
<b>Ensemble des immeubles</b>	<b>95'684</b>	<b>96'629</b>	<b>97'640</b>	<b>98'220</b>

## Valeur fiscale des immeubles, selon le type d'immeuble, par année fiscale

en millions de francs

Type d'immeuble	2013	2014	2015	2016
Immeubles occupés par le propriétaire	40'268.6	41'699.5	44'089.5	45'955.4
Immeubles locatifs	17'158.0	16'942.8	16'291.9	15'929.9
Immeubles loués	13'789.7	13'893.5	14'194.5	14'924.7
Immeubles commerciaux, industriels	2'727.1	2'614.0	2'220.6	1'967.1
Immeubles épargne logement, PPE-HLM	1.9	3.9	6.0	25.7
Immeubles HLM	71.4	67.3	48.9	19.7
<b>Ensemble des immeubles</b>	<b>74'016.7</b>	<b>75'221.1</b>	<b>76'851.5</b>	<b>78'822.4</b>

Source : Administration fiscale cantonale

Etat de la situation au : 01.04.2019

Date de mise à jour du document : 18.04.2019

## Distribution de la valeur fiscale des Immeubles locatifs à Genève

PL 12063

## Nombre de contribuables avec immeubles locatifs, par année fiscale

	2013	2014	2015	2016
Nombre de contribuables avec au moins un immeuble locatif	2'422	2'361	2'370	2'319

## Caractéristiques de la distribution de la valeur fiscale des immeubles locatifs, par année fiscale

en millions de francs

	2013	2014	2015	2016
Montant moyen	6.9	7.0	6.7	6.7
Médiane	3.3	3.5	3.3	3.5

Source : Administration fiscale cantonale

Etat de la situation au : 01.04.2019

Date de mise à jour du document : 18.04.2019



## Distribution de l'impôt cantonal sur la fortune correspondant

PL 12063

## Nombre de contribuables avec immeubles locatifs, par année fiscale

	2013	2014	2015	2016
Nb de contribuables avec au moins un immeuble locatif	2'422	2'361	2'370	2'319

## Caractéristiques de la distribution de l'impôt cantonal sur la fortune, par année fiscale

en francs

	2013	2014	2015	2016
Montant moyen	67'370	68'875	73'459	82'202
Médiane	22'475	24'211	23'384	24'154

Source : Administration fiscale cantonale

Etat de la situation au : 01.04.2019

Date de mise à jour du document : 18.04.2019



<b>Note à :</b>	Commission fiscale
<b>De :</b>	Christophe Bopp
<b>Date :</b>	7 novembre 2023
<b>Concerne :</b>	<b>PL 12063 – Projet de loi modifiant la loi sur l'imposition des personnes physiques (LIPP) (D 3 08) (Plus de justice fiscale !)</b>

### 1. Objectif de la présente note

La présente note a pour objectif de faire un point de situation à la commission fiscale sur le PL 12063.

### 2. Le contenu du PL 12063

Le PL 12063 concerne l'impôt sur la fortune des personnes physiques prévu par la LIPP<sup>1</sup>.

Sous le régime du droit actuel, les dettes peuvent être déduites lorsqu'elles sont effectivement dues.

Le PL 12063 introduit une nouvelle déduction qui est « la fiscalité latente de réalisation ». Selon l'auteur du PL, la fiscalité latente de réalisation consiste à déduire la dette de l'impôt sur les gains immobiliers comme si l'immeuble avait été vendu<sup>2</sup>.

L'auteur du PL donne un exemple fictif<sup>3</sup> avec un immeuble locatif acquis en 2012 pour 3'000'000 de francs et dont la valeur fiscale, calculée en capitalisant l'état locatif annuel, s'élèverait en 2016 à 4'210'526 francs. Avec ce PL, un impôt fictif sur les gains immobiliers serait calculé au taux de 30% (sur la base d'une durée de possession de 4 ans) sur un gain de 1'210'526 francs (représentant la différence entre la valeur fiscale de 4'210'526 francs et le prix d'acquisition de 3'000'000 de francs). Cet impôt fictif s'élèverait à 363'158 francs et constituerait une dette déductible pour l'impôt sur la fortune.

La modification de la LIPP se présente comme suit (les modifications sont en grisé) :

#### **Section 3 Détermination de la fortune nette**

##### **Art. 56 Déduction des dettes; cautionnement**

<sup>1</sup> Sont déduites de la fortune brute les dettes chirographaires ou hypothécaires justifiées par titres, extraits de comptes, quittances d'intérêts ou déclaration du créancier **ainsi que la fiscalité latente de réalisation.**

<sup>2</sup> **Hormis la fiscalité latente de réalisation,** il ne peut être déduit que les dettes effectivement dues par le contribuable. Les cautionnements ne peuvent être déduits qu'en cas d'insolvabilité constatée du débiteur principal.

<sup>3</sup> Les cautionnements donnés par plusieurs personnes solvables ne peuvent être déduits que pour la part qui incombe au contribuable.

### 3. Conformité avec la LHID

<sup>1</sup> Loi sur l'imposition des personnes physiques, du 27 septembre 2009 (LIPP – D 3 08).

<sup>2</sup> Cf. PV No 102, du 13 juin 2017.

<sup>3</sup> Cf. annexe au PV No 102, du 13 juin 2017.

L'article 13, alinéa 1, LHID<sup>4</sup> dispose que l'impôt sur la fortune a pour objet l'ensemble de la fortune nette. En vertu de l'article 17, alinéa 1, LHID la fortune se détermine d'après son état à la fin de la période fiscale ou de l'assujettissement. Pour qu'une dette soit déductible, il faut qu'à la date de référence il y ait une **prétention juridique ferme** (notion de réalisation). Des dettes qui sont simplement possibles, futures ou correspondant à des attentes ne sont pas déductibles.

Compte tenu du fait que la LHID n'autorise pas la déduction des dettes « possibles » ou « futures », le DF considère que PL 12063 est contraire à la LHID.

#### **4. La jurisprudence du Tribunal fédéral**

L'approche juridique du DF a été confirmée récemment par le Tribunal fédéral (en 2020).

Dans cette affaire, le contribuable était un professionnel de l'immobilier, dont la fortune commerciale était essentiellement constituée d'immeubles locatifs. Il demandait à être autorisé à déduire de sa fortune imposable, au titre de charges sociales et de l'impôt latent, le 50% de la différence entre la valeur fiscale et la valeur comptable des biens immobiliers figurant dans sa fortune commerciale<sup>5</sup>.

Le Tribunal fédéral a relevé que le fait qu'un bien immobilier relève de la fortune privée ou commerciale est sans importance pour son estimation sous l'angle de l'impôt sur la fortune<sup>6</sup>. Il a rappelé qu'en l'absence d'aliénation, aucun impôt sur les gains immobiliers n'est dû et que toutes les dettes du contribuable peuvent être déduites à condition d'exister au moment déterminant et de ne pas être seulement potentielles<sup>7</sup>. Seules les dettes grevant effectivement la substance économique du patrimoine du contribuable sont déductibles<sup>8</sup>. L'impôt sur les gains immobiliers n'est en effet que purement potentiel et soumis à la condition de la vente des immeubles (ou éventuellement au transfert dans leur fortune privée), vente (ou transfert) qui pourrait tout à fait ne jamais avoir lieu<sup>9</sup>. Le Tribunal fédéral a rejeté le recours.

Par la suite, le Tribunal fédéral, statuant sur une demande de révision de son arrêt, a confirmé qu'un impôt soumis à la condition de la vente d'un immeuble n'est que purement potentiel et ne constitue pas une dette déductible fiscalement<sup>10</sup>.

#### **5. Travaux en commission fiscale**

Avant le prononcé du Tribunal fédéral de 2020 confirmant que le PL 12063 serait contraire à la LHID (cf. ci-dessus ch. 4), la commission fiscale a procédé à diverses auditions portant notamment sur :

- Conformité ou non-conformité du PL 12063 avec le droit fiscal fédéral harmonisé;
- Comparaison intercantonale;

---

<sup>4</sup> Loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes, du 14 décembre 1990 (LHID – RS 642.14).

<sup>5</sup> Arrêt du Tribunal fédéral du 8 juin 2020 (2C\_66/2020), Faits, lettre C.

<sup>6</sup> Arrêt du Tribunal fédéral du 8 juin 2020 (2C\_66/2020), consid. 3.2.

<sup>7</sup> Arrêt du Tribunal fédéral du 8 juin 2020 (2C\_66/2020), consid. 5.2.

<sup>8</sup> Arrêt du Tribunal fédéral du 8 juin 2020 (2C\_66/2020), consid. 5.2.

<sup>9</sup> Arrêt du Tribunal fédéral du 8 juin 2020 (2C\_66/2020), consid. 5.2.

<sup>10</sup> Arrêt du Tribunal fédéral du 7 août 2020 (2F\_11/2020), consid. 3.3.

---

Les séances de la commission fiscales sont listées ci-dessous :

13 juin 2017<sup>11</sup>

Présentation du PL (M. Ronald Zacharias).

5 septembre 2017<sup>12</sup>

Présentation du DF (M. Christophe Bopp).

19 septembre 2017<sup>13</sup>

Audition de l'OREF (M. Daniel Schaeffer).

28 novembre 2017<sup>14</sup>

Présentation du DF (MM. Serge Dal Busco, David Miceli et Christophe Bopp).

7 mai 2019<sup>15</sup>

Présentation du DF (MM. David Miceli et Christophe Bopp).

14 mai 2019

Présentation du DF (M. Christophe Bopp).

## **6. Impact financier**

Concernant l'impact financier, le DF a exposé ce qui suit à la commission fiscale<sup>16</sup> :

- Compte tenu des informations à disposition de l'afc, l'impact financier du PL est impossible à chiffrer;
- Moyennant des hypothèses difficilement vérifiables, une tentative de chiffrage a été malgré tout présentée à la commission fiscale et l'impact financier ne serait pas très important.

## **7. Prise de position du DF**

Le DF prône le rejet de ce PL car il considère qu'il n'est pas conforme au droit fiscal fédéral harmonisé (voir ci-dessus les ch. 3 et 4).

---

<sup>11</sup> Cf. PV No 102, du 13 juin 2017.

<sup>12</sup> Cf. PV No 105, du 5 septembre 2017.

<sup>13</sup> Cf. PV No 106, du 19 septembre 2017.

<sup>14</sup> Cf. PV No 113, du 28 novembre 2017.

<sup>15</sup> Cf. PV 39, du 7 mai 2019.

<sup>16</sup> Cf. PV No 113, du 28 novembre 2017 et PV No 39 du 7 mai 2019.

**PL 12063****Imposition PP sur la fortune à Genève****Éléments de la fortune privée nette au 31.12.2013***(avant incidence du PL)***CHF****Fortune privée**

1	Numéraire, bijoux, comptes bancaires et divers:	100'000.00
2	Créances chirographaires:	65'000.00
3	Actions cotées:	230'000.00
4	Bien immeuble (loué):	3'333'333.00
	(état locatif fiscal CHF 200'000.-/ taux de cap. 6%*)	
	Dettes hypothécaires:	-1'000'000.00
	<b>Total:</b>	<b>2'728'333.00</b>

(Assiette fiscale ou substance soumise à

\* taux fictif

l'impôt sur la fortune)

Achat de l'immeuble en septembre 2012, pour  
la somme de CHF 3'000'000.-.

**Eléments de la fortune nette au 31.12.2015**

*(avant incidence du PL)*

CHF

**Fortune privée**

1	Numéraire, bijoux, comptes bancaires et divers:	200'000.00
2	Créances chirographaires:	65'000.00
3	Actions cotées:	300'000.00
4	Bien immeuble (loué): (état locatif fiscal CHF 200'000.-/ taux de cap. 5%*)	4'000'000.00
	Dette hypothécaire:	-1'000'000.00
	<b>Total:</b>	<b>3'565'000.00</b>

(Assiette fiscale ou substance soumise à

l'impôt sur la fortune)

\* taux fictif

## Éléments de la fortune nette au 31.12.2016

(après incidence du PL 12063)

**Actifs nets, valeur vénale ou de réalisation ou encore produit de réalisation afin de faire face à l'impôt.**

CHF

### **Fortune privée**

1	Numéraire, bijoux, comptes bancaires et divers:	200'000.00
2	Créances chirographaires:	65'000.00
3	Actions cotées:	300'000.00
4	Bien immeuble (loué): (état locatif fiscal CHF 200'000.-/ taux de cap. 4,75%*)	4'210'526.00
	Dette hypothécaire:	-1'000'000.00

**Sous-total:**

\* taux fictif

**3'775'526.00**

**Fiscalité de réalisation:**

1	Numéraire, bijoux, comptes bancaires et divers:	-
2	Créances chirographaires:	-
3	Actions cotées:	-
4	Bien immeuble (loué)-IBGI**:	-363'158.00
<b>Total:</b>		<b>3'412'368.00</b>

\*\*IBGI Taux (plus de 4 ans): 30%



## Calculer le montant de l'impôt

Votre notaire calcule le montant de votre impôt en appliquant un taux d'imposition au bénéfice net que vous avez réalisé.

Vous pouvez estimer le montant de votre impôt en utilisant [la calculette en ligne](#).

### Calculer votre bénéfice net

Le bénéfice net correspond à la différence entre la *valeur d'acquisition* et la *valeur d'aliénation*.

#### La valeur d'acquisition

##### Si vous avez acheté le bien immobilier

La valeur d'acquisition correspond au prix que vous avez payé pour acheter le bien, auquel on ajoute les frais liés à l'acquisition.

##### Si vous avez reçu le bien immobilier par donation ou succession (décès dès le 1<sup>er</sup> janvier 2001)

La valeur d'acquisition correspond à la valeur du bien lorsque le donateur ou le défunt l'a acquis.

##### Si vous avez reçu le bien immobilier par succession (décès avant le 1er janvier 2001)

La valeur d'acquisition correspond à la valeur du bien à la date du décès.

#### La valeur d'aliénation

La valeur d'aliénation correspond au prix auquel vous avez vendu votre bien, auquel on soustrait le montant des [travaux à plus-value](#) et des frais liés à la vente.

Le calcul ne tient pas compte des [travaux d'entretien](#).

### Appliquer le taux d'imposition

Le taux d'imposition dépend de la durée de propriété retenue par l'administration fiscale.

#### La durée de propriété

##### Si vous avez acheté le bien immobilier

La durée de propriété correspond au nombre d'années pendant lesquelles vous avez été propriétaire du bien.

##### Si vous avez reçu le bien immobilier par donation ou succession (décès dès le 1er janvier 2001)

La durée de propriété correspond au nombre d'années pendant lesquelles le donateur ou le défunt et vous-même en avez été propriétaire.

**Si vous avez reçu le bien immobilier par succession (décès avant le 1er janvier 2001)**

La durée de propriété correspond au nombre d'années écoulées depuis le décès.

**Le taux**

Si la durée de propriété est:

- de moins de 2 ans: le taux est de 50%;
- d'au moins 2 ans: le taux est de 40%;
- d'au moins 4 ans: le taux est de 30%;
- d'au moins 6 ans: le taux est de 20%;
- d'au moins 8 ans: le taux est de 15%;
- d'au moins 10 ans: le taux est de 10%;
- d'au moins 25 ans: vous n'êtes pas imposable.



REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE  
Département de la santé et des mobilités  
**Le Conseiller d'Etat**



DSM  
Case postale 3918  
1211 Genève 3

Secrétariat général du Grand Conseil  
Commission des travaux  
Mme Francine de PLANTA  
Présidente  
Rue de l'Hôtel-de-Ville 2  
Case postale 3970  
1211 Genève 3

604635-2023

Genève, le 15 décembre 2023

**Concerne : PL 13379 ouvrant un crédit au titre de subvention cantonale d'investissement de 8 900 000 francs au bénéfice des Hôpitaux universitaires de Genève pour l'externalisation de l'hébergement du Data Center informatique « OPERA »**

Madame la Présidente,

Votre courrier du 6 décembre m'est bien parvenu et a retenu ma meilleure attention.

Mon département, ainsi que les établissements publics autonomes qui y sont rattachés, s'engagent pleinement pour répondre aux objectifs fixés par le Conseil d'Etat en matière de transition énergétique, notamment par des mesures relatives à leurs bâtiments et à leurs équipements informatiques.

Les Hôpitaux universitaires de Genève (HUG) ont obtenu le label numérique responsable de niveau II. Les actions visant la diminution des impacts environnementaux des data centers font partie intégrante des objectifs de leur direction des systèmes d'information (DSI).

S'agissant de l'application de la loi 12973 (*Favorisons les récupérations de chaleur pour arriver à la société à 2000 watts*) dans le cadre du crédit ouvert par le PL 13379, les HUG prévoient d'intégrer des critères spécifiques dans l'appel d'offre public qui sera effectué :

**Critère A : valorisation de la capacité du data center à réutiliser la chaleur produite notamment par les serveurs.**

- Mise en œuvre en conformité avec la loi 12973.
  - Le fournisseur devra préciser le principe de réutilisation de la chaleur et les résultats déjà obtenus (points clés de mesure et valeurs mesurées actuellement).
  - Dans l'hypothèse d'un projet en cours ou à venir, le fournisseur devra préciser l'état d'avancement de sa mise en œuvre et la cible visée (points clés de mesure et valeurs cibles).

- Le fournisseur ne pourra faire valoir qu'un projet terminé, en cours et a minima validé avec un engagement ferme de planning afférent.
- La note tiendra compte de la pertinence des indicateurs mesurés, du taux de réutilisation de la chaleur produite par les serveurs et du degré d'avancement du projet.
- Obtention de labels complémentaires Minergie 2023 et/ou SNBS reconnus dans la construction de bâtiments.

**Critère B : valorisation des paramètres suivants relatifs à l'efficacité énergétique (note : ces paramètres sont normalisés selon la série de normes européennes reprises par la Suisse soit SNEN 50600-x) :**

- PUE ou l'efficacité énergétique en termes de consommation d'énergie : critère obligatoire en lien avec l'engagement signé des HUG « pour l'exemplarité énergie climat (EEC) » ;
- WUE ou Efficacité de l'utilisation de l'eau ;
- Facteur d'énergie renouvelable et Coefficient d'énergie renouvelable ;
- CUE ou Efficacité de l'utilisation du carbone ;
- CER ou Taux d'efficacité de refroidissement.

**Critère C : valorisation de tout autre critère ou démarche globale des fournisseurs de data centers en termes d'amélioration de l'efficacité énergétique :**

- Autres critères spécifiques mesurés au niveau du data center ;
- Normes respectées / labels mesurés au regard de leur data center ;
- Projets d'amélioration en cours;
- Seuils quantitatifs et qualitatifs déjà atteints à la date de l'appel d'offre et cible / évolutions prévues sur les prochaines années (roadmap).

Enfin, la distance entre la localisation du data center et le lieu de travail des équipes DSI sera également prise en compte. En effet, ces déplacements font maintenant partie du bilan Gaz à effet de serre numérique dans le nouveau référentiel de l'ARCEP.

Je vous prie de croire, Madame la Présidente, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.



Pierre Maudet