

*Date de dépôt : 26 novembre 2019*

## **Rapport**

**de la commission fiscale chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat modifiant la loi sur l'imposition des personnes physiques (LIPP) (D 3 08) (Déduction des frais d'entretien d'immeubles selon le droit fédéral harmonisé)**

### **Rapport de M<sup>me</sup> Véronique Kämpfen**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

La commission fiscale a étudié le projet de loi PL 12527 lors de ses séances des 18 et 25 juin 2019, du 27 août 2019, des 1<sup>er</sup> et 8 octobre 2019 et du 5 novembre 2019 sous la présidence de Jean Rossiaud. Les procès-verbaux ont été tenus par M. Gérard Riedi que je remercie vivement pour son travail.

Ont assisté aux séances de commission M<sup>me</sup> Nathalie Fontanet, Conseillère d'Etat chargée du DF, M<sup>me</sup> Charlotte Climonet, directrice générale adjointe de l'AFC, M. Marc Eichenberger, juriste AFC, M. Christophe Bopp, Secrétaire général adjoint DF, M. Stefano Gorgone, Secrétaire scientifique SGGC.

Ont été auditionnés MM. Christophe Aumeunier, Secrétaire général de la CGI, Alexandre Faltin, membre du comité de la CGI, Alberto Velasco, président de l'Asloca, Christian Dandrès, Asloca, Émile Spierer, Attaché de direction – Ingénieur EPFL, de l'Office cantonal de l'énergie.

### **Introduction**

Le PL 12527 propose de modifier l'article 34 LIPP aux lettres d (nouvelle teneur) et e (nouvelle, la lettre e ancienne devenant la lettre f) comme suit.

*« Sont déduits du revenu :*

*d) les frais nécessaires à l'entretien des immeubles privés que possède le contribuable, les frais de remise en état d'immeubles acquis récemment, les primes d'assurances relatives à ces immeubles et les frais d'administration par des tiers. Pour son propre logement, le contribuable peut faire valoir une déduction forfaitaire au lieu du montant effectif de ces frais et primes. Le Conseil d'Etat arrête ces déductions forfaitaires.*

*e) les coûts d'investissement destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement concernant les bâtiments existants en tant que frais d'entretien. Il en va de même des frais de démolition en vue d'une construction de remplacement. Ces frais sont déductibles selon les conditions fixées, en collaboration avec le canton, par le Département fédéral des finances en matière d'impôt fédéral direct. Lorsque ces frais ne peuvent pas être entièrement pris en considération durant la période fiscale en cours pendant laquelle les dépenses ont été effectuées, ces coûts sont déductibles au cours des deux périodes fiscales suivantes. Pour son propre logement, le contribuable peut choisir de faire valoir, au lieu du montant effectif de ces frais, la déduction forfaitaire prévue à la lettre d. »*

Il s'agit d'une adaptation du droit fédéral (LHID) au droit cantonal (LIPP). La marge de manœuvre du canton est faible. Elle porte essentiellement sur le fait de savoir si le canton veut reprendre ou non la législation fédérale en matière de déductions fiscales des investissements écologiques. Il s'agit d'investissements de nature à ménager l'environnement ainsi qu'à diminuer la pollution et la consommation énergétique des bâtiments. La LHID prévoit que les cantons peuvent faire des déductions dans ce cas. S'ils font un tel choix, les déductions sont alors celles prévues par le département fédéral des finances.

L'intérêt de ce projet de loi est qu'il reprend les déductions prévues au niveau fédéral qui existaient déjà par le passé, mais qui sont désormais élargies. Il sera notamment possible de déduire les frais qui concernent la démolition d'un bâtiment, ce qui n'était pas le cas auparavant. Si on démolit un bâtiment pour en construire un autre plus écologique, les frais de démolition sont déductibles. De plus, grâce à cette modification législative, le contribuable pourra reporter pendant deux ans un éventuel revenu négatif qu'il aurait eu à cause de ces investissements écologiques

Il est à souligner que cette déduction est accordée aux personnes qui détiennent leur immeuble dans leur fortune privée. Dès le moment où l'immeuble est détenu dans la fortune commerciale, ces articles ne s'appliquent pas.

## Séance du 18 juin 2019

*Audition de M<sup>me</sup> Nathalie Fontanet, Conseillère d'Etat chargée du DF, M<sup>me</sup> Charlotte Climonet, directrice générale adjointe de l'AFC et M. Marc Eichenberger, juriste AFC*

M<sup>me</sup> Fontanet indique que le PL 12527 a pour but d'harmoniser le droit fiscal cantonal avec le droit fédéral suite à l'adoption de la loi fédérale sur l'énergie du 30 septembre 2016, qui a été votée le 21 mars 2017 et qui est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2018. Elle a entraîné des modifications de la LHID et de la LIFD. L'article 72v LHID impartit aux cantons un délai de deux ans, dès son entrée en vigueur, pour adapter leur législation, sinon le droit fédéral est directement applicable à l'expiration de ce délai. Cela signifie que le canton a un délai jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2020. Sur le fond, la LIFD et la LHID sont modifiées sur deux points qui concernent les déductions de frais d'entretien des immeubles privés des contribuables. Il s'agit d'abord de la déductibilité des frais de démolition pour une construction de remplacement et, ensuite, de la possibilité de reporter les coûts d'investissement qui servent à économiser de l'énergie et à ménager l'environnement ainsi que les frais de démolition sur les deux périodes suivantes si ces frais ne peuvent pas être pris en considération sur le plan fiscal pour l'année durant laquelle ils sont engagés. M<sup>me</sup> Fontanet précise que ce sont deux nouveautés qui n'étaient pas possibles jusqu'à présent.

M<sup>me</sup> Fontanet fait savoir que les cantons, selon la LHID, ont le choix et non l'obligation d'inscrire ces encouragements fiscaux dans leur droit cantonal. Toutefois, s'ils décident de le faire, ils ne peuvent pas s'écarter des prescriptions fédérales en la matière qui ont été réglementées par une nouvelle ordonnance sur les frais relatifs aux immeubles adoptée par le Conseil fédéral le 9 mars 2018 et par le commentaire de cette ordonnance par le département fédéral des finances.

Au niveau du droit cantonal actuel, on voit qu'à l'article 34, lettre D, LIPP, les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement concernant les bâtiments existants sont déjà déductibles dans les mêmes conditions que pour l'impôt fédéral direct. Dans l'hypothèse où le législateur cantonal souhaiterait ne plus admettre ce type de déductions, on devrait le préciser expressément dans un nouveau projet de loi.

Le PL 12527 propose de transposer dans le droit cantonal les nouvelles mesures qui sont instaurées dans le droit fédéral dans le délai prévu pour harmoniser le droit cantonal. Le seul point sur lequel l'ordonnance fédérale laisse une marge d'appréciation ou d'interprétation est le délai approprié qui doit s'écouler entre la démolition et la nouvelle construction. M<sup>me</sup> Fontanet

précise qu'on se trouve dans le cadre des frais de démolition pour une construction de remplacement. L'ordonnance fédérale ne fixe pas de durée limite, mais le département fédéral des finances, dans son commentaire, préconise une période de deux ans. Le DF propose ainsi de ne pas s'écarter de ce délai de deux ans. Ce projet de loi a pour avantage principal d'assurer une harmonisation du droit cantonal avec le droit fédéral en évitant que des déductions fiscales pour frais d'entretien d'immeubles ne soient traitées de façon différente au niveau cantonal par rapport au niveau fédéral. Il correspond aussi à la volonté exprimée par le législateur fédéral d'encourager les contribuables à investir dans des constructions qui favorisent les économies d'énergie.

M<sup>me</sup> Fontanet annonce qu'il y a une perte fiscale pour l'Etat de Genève liée à ce projet parce qu'il y a une nouvelle possibilité de déduction, inexistante à ce jour, sur les frais de démolition pour une construction de remplacement et la possibilité d'étaler dans le temps les frais de démolition et les coûts d'investissement. M<sup>me</sup> Fontanet souligne qu'il n'est pas possible de répondre à la question de savoir combien de contribuables vont solliciter de telles déductions ni l'ampleur de celles-ci. A ce jour, il n'est donc pas possible de chiffrer la baisse de revenus fiscaux que va entraîner ce projet de loi.

Un député PLR aimerait comprendre ce qui sera inclus. En effet, les frais destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement sont déjà déductibles. Si quelqu'un veut remplacer sa vieille chaudière à gaz par un système plus écologique, c'est déjà déductible. Le député PLR comprend que cela concernerait par exemple le fait de démolir et de refaire l'intégralité d'une façade avec une enveloppe qui économise l'énergie alors que si on fait cela aujourd'hui, c'est considéré comme une augmentation de la valeur du bien.

M<sup>me</sup> Climonet répond qu'on peut se référer à l'ordonnance du Conseil fédéral qui définit les frais de démolition visés par cette disposition. Elle parle des frais de démontage d'installations, des frais de démolition proprement dits du bâtiment existant, des frais d'enlèvement et des frais d'élimination des déchets. Cela se réfère également à la reconstruction d'un bâtiment existant après sa démolition. Une des conditions est donc bien de démolir un bâtiment existant puis de le reconstruire. Il ne s'agit pas seulement de refaire une salle de bains. M<sup>me</sup> Climonet précise qu'aujourd'hui, ces frais de démolition d'un bâtiment existant ne sont pas déductibles.

Le député PLR note que ces éléments sont aujourd'hui considérés comme une augmentation de la valeur du bien. M. Eichenberger indique que les frais

de démolition ne seront déductibles que s'il y a bien une construction de remplacement avec la même affectation par le même contribuable.

Le même député PLR prend le cas d'un contribuable qui a des frais en 2019 et qui ne peut pas tout imputer lors de cette année parce qu'on ne lui donne la facture qu'en 2020. Il comprend que ce contribuable peut encore la déduire sur les deux années qui suivent.

M<sup>me</sup> Climonet précise que la date de la facture reste le fait générateur de la déductibilité. Si le revenu imposable n'absorbe pas tous les frais engagés, il y aura un report qui n'existe pas aujourd'hui.

Un député EAG note qu'il est impossible pour le DF de chiffrer les baisses fiscales générées par ce projet de loi. Il comprend bien la difficulté de savoir qui aura recours à cette nouvelle disposition, mais il demande si le DF n'arrive pas à donner une indication ou une fourchette.

M<sup>me</sup> Fontanet explique qu'on ne peut pas déterminer le nombre de bâtiments concernés et quels seront les contribuables qui décideront d'utiliser cette possibilité. Le département n'est pas en mesure de chiffrer cela.

Un député S relève qu'il est indiqué que le département fédéral des finances détermine quels investissements destinés à économiser l'énergie et à aménager l'environnement peuvent être assimilés aux frais d'entretien. Il comprend que cela sera fait à travers une ordonnance fédérale.

M<sup>me</sup> Fontanet répond que c'est déjà fait. Il s'agit de l'ordonnance dont M<sup>me</sup> Climonet a lu un extrait. Quand le parlement fédéral a adopté la loi avec laquelle le canton essaie de s'harmoniser, il a aussi adopté une ordonnance qui va entrer en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2020.

Un député PLR comprend qu'il va y avoir une adaptation de la notice avec quatre colonnes indiquant ce qui est déductible et dans quelles conditions. M. Eichenberger confirme que l'information et Notice n° 1/2011 du 1<sup>er</sup> février 2011 sur la déductibilité des frais d'entretien des immeubles privés seront mises à jour une fois que ce projet de loi sera voté.

Le même député PLR comprend que l'intérêt principal est de favoriser l'entretien des biens et à un entretien qui vise à économiser de l'énergie et à être plus écologique. En même temps, depuis le début de l'année, l'AFC a décidé de fiscaliser les fonds de rénovation qu'utilisait un certain nombre de PPE. Le but de ces fonds est de faire un certain nombre de choses pour rénover et éventuellement améliorer les immeubles. Ce qui risque de se passer, c'est que ces fonds vont être distribués rapidement cette année pour éviter une fiscalisation. Le député demande s'il n'y a pas quelque chose qui pourrait être fait en lien avec cela pour qu'on aille dans l'objectif de ce projet

de loi, c'est-à-dire d'avoir des immeubles moins énergivores et plus écologiques.

M<sup>me</sup> Fontanet rappelle que ces provisions pour grands travaux ne sont plus légales depuis des années. L'AFC a demandé qu'elles soient dissoutes ou réaffectées. Cela étant, les conditions pour prendre en compte le fait qu'il y aurait des travaux à un moment donné ont été assouplies. Ce n'est pas simplement une fin de non-recevoir qui a été appliquée en décidant de les supprimer. Des conditions ont été mises en place en consultant les représentants en particulier des milieux immobiliers pour s'assurer qu'on avait une ouverture d'esprit suffisante par rapport aux gens qui avaient provisionné en se disant que, dans 20 ou 30 ans, ils feraient quelque chose. M<sup>me</sup> Fontanet estime qu'on est arrivé à une solution satisfaisante pour tous et qui donne un délai aux uns et aux autres pour déterminer s'ils vont faire des travaux ou si la provision pour grands travaux n'en avait que le nom et pas l'objectif. Aujourd'hui, on ne peut pas revenir là-dessus. On se conforme aux bases légales.

M<sup>me</sup> Climonet précise que l'abrogation de la provision pour grands travaux concerne les personnes morales. Le PL 12527 concerne les personnes physiques. Quant aux personnes morales, elles conservent la possibilité de faire des provisions spécifiques (et non plus forfaitaires) qui sont déductibles fiscalement compte tenu des travaux qu'elles envisagent de faire.

Un député Ve note qu'il existe déjà des possibilités de déductions fiscales pour des travaux de rénovation et d'amélioration énergétique des immeubles. Il demande s'il serait possible de connaître le montant que cela représente par rapport à la loi existante sur quelques dernières années. Cela donnerait déjà une idée du plancher que cela pourrait représenter.

M<sup>me</sup> Climonet explique que le chiffrage du coût porte sur deux points : d'une part cette nouvelle déduction fiscale visant la démolition d'une construction existante sur laquelle on n'a donc aucune visibilité et, d'autre part, l'étalement dans le temps de certaines déductions fiscales déjà applicables. Aujourd'hui, ces coûts destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement sont déjà déductibles, mais sont intégrés, ainsi que tous les autres frais d'entretien d'immeubles, dans un pot commun. Aujourd'hui, il n'y a pas la possibilité de les dissocier puisqu'ils sont déductibles au même titre, ce qui crée une difficulté pour effectuer le chiffrage. La deuxième difficulté rencontrée est que, quand bien même il serait possible de les identifier, il faudrait ensuite regarder les contribuables n'ayant pas de bénéfice imposable suffisant pour absorber la totalité de ces déductions et imaginer quel serait le revenu imposable qu'ils percevraient sur les années suivantes.

M. Eichenberger ajoute qu'il y a aujourd'hui un total des frais d'entretien d'immeubles qui inclut les contribuables qui ont une déduction forfaitaire et les contribuables qui ont une déduction des frais effectifs. Ce montant total peut être communiqué à la commission fiscale, mais il ne sera pas vraiment représentatif de la portion de ces coûts qui sont destinés à économiser de l'énergie. L'AFC n'a pas cette indication aujourd'hui parce que ce sont des éléments qui ne sont pas identifiés individuellement dans la déclaration.

M<sup>me</sup> Fontanet fait remarquer que ce total des frais d'entretien ne donnera pas une notion de plancher parce que ce n'est pas lié strictement aux économies d'énergie, mais à tous les frais d'entretien.

Le président pense que la commission est en mesure de passer au vote sur le PL 12527. Un député S pense qu'il y a peut-être des demandes d'audition. La commission décide de mettre cette question à l'ordre du jour de la semaine suivante.

### **Séance du 25 juin 2019**

Les auditions de la Chambre genevoise immobilière (CGI) et de l'Asloca sont demandées et acceptées sans opposition.

### **Séance du 27 août 2019**

*Audition de M. Christophe Aumeunier, secrétaire général de la Chambre genevoise immobilière, et M. Alexandre Faltin, membre du comité de la Chambre genevoise*

M. Aumeunier indique que la CGI a pris connaissance de ce projet de loi dont il faut dire qu'il est issu de plusieurs modifications de lois fédérales, en premier lieu desquelles la loi sur l'énergie. C'est à partir de celle-ci qu'il y a ensuite eu des modifications de la loi d'harmonisation fiscale qui est une modification qui entrera en vigueur un peu plus tard, de la LIFD. On se trouve ainsi dans un domaine plutôt environnemental que purement fiscal.

M. Faltin explique que le projet de loi transpose en droit cantonal ce qui est prévu par la LHID. La marge de manœuvre du canton est faible. Elle porte essentiellement sur le fait de savoir si le canton veut reprendre ou non la législation fédérale en matière de déductions fiscales des investissements écologiques. On parle des investissements qui sont de nature à ménager l'environnement ainsi qu'à diminuer la pollution et la consommation énergétique des bâtiments. La LHID prévoit que les cantons peuvent faire des déductions dans ce cas, mais s'ils font un tel choix, les déductions sont alors celles prévues par le département fédéral des finances. En d'autres termes, il

n'y a pas vraiment de marge de manœuvre sur la question de savoir ce qu'on veut accepter en déduction. Soit le canton accepte des investissements écologiques en déduction, soit il ne les accepte pas. Jusqu'à présent, des déductions étaient déjà possibles, mais le canton reprend les déductions cantonales telles qu'elles existent pour l'IFD et telles qu'elles existent également dans d'autres cantons. M. Faltin n'a pas connaissance de cantons qui ne reprendraient pas cela.

M. Faltin salue ce projet de loi qui reprend les déductions prévues au niveau fédéral. Elles existaient déjà par le passé, mais elles sont élargies. Maintenant, on va notamment pouvoir déduire les frais qui concernent la démolition d'un bâtiment, ce qui n'était pas le cas auparavant. Ainsi, si on démolit un bâtiment pour en construire un autre plus écologique, les frais de démolition sont déductibles. Une autre particularité intéressante du droit fédéral – les investissements écologiques peuvent coûter très cher et, le contribuable n'ayant pas forcément les revenus qui suivent, il peut se trouver dans une situation où il aura un revenu négatif à cause de ses investissements écologiques – est que, grâce à cette modification législative, le contribuable pourra reporter pendant deux ans un éventuel revenu négatif qu'il aurait eu à cause de ces investissements écologiques. Il n'y a pas vraiment de marge de manœuvre. Soit le canton de Genève cesse d'accepter la déduction des investissements écologiques, ce qui serait regrettable parce que c'est une mesure incitative évidente, soit le canton de Genève continue dans cette direction et, alors, les nouvelles déductions fédérales sont aussi valables au niveau cantonal.

M. Faltin fait remarquer que le projet de loi du Conseil d'Etat, probablement pour des questions de légistique, a rédigé à nouveau l'article 34, lettres D et E. Celui-ci ne traite pas seulement des investissements écologiques, mais des frais d'entretien de manière générale. Pour le reste, le projet de loi reprend la situation actuelle, mais sur un point on peut se demander si c'est une bonne idée. A l'article 34, lettre D, la deuxième phrase du projet dit « pour son propre logement, le contribuable peut faire valoir une déduction forfaitaire au lieu du montant effectif de ces frais et primes ». M. Faltin précise que c'est déjà le cas actuellement, mais le texte étant repris pour des questions légistiques, cela vaut peut-être la peine de se poser la question.

M. Faltin signale que la déduction forfaitaire existe dans tous les cantons. Elle existe également au niveau de l'IFD. C'est un moyen de simplification pour le contribuable et pour l'administration. C'est le Conseil d'Etat qui fixe le taux de la déduction. Il est de 20% pour les immeubles de plus de 10 ans et de 10% pour les immeubles récents. Ce sont les mêmes taux que pour l'IFD.

Ce sont des taux repris par la grande majorité des cantons, même si certains sont plus généreux. Certains cantons prévoient également que, en plus de déductions forfaitaires, il est possible de faire valoir d'autres déductions. Le canton de Berne prévoit ainsi que l'impôt foncier est déductible en plus de la déduction forfaitaire.

M. Faltin relève que la déduction forfaitaire est limitée « pour son propre logement » à Genève. Il ne connaît pas d'autres cantons qui limitent la déduction forfaitaire au propre logement. Ce n'est pas le cas pour l'IFD, ni dans les autres cantons. Cela veut dire qu'on se trouve dans une situation où, si un propriétaire met son appartement en location, il peut faire valoir la déduction forfaitaire pour l'IFD, mais il ne peut pas le faire pour l'impôt cantonal. M. Faltin trouve cela regrettable. C'est une mesure simplificatrice et, si on la prévoit pour l'impôt fédéral, M. Faltin pense que, par souci d'harmonisation, il faudrait aussi la prévoir pour l'impôt cantonal. Ce projet de loi est très bien et M. Faltin estime qu'il faudrait en profiter pour supprimer les termes « pour son propre logement ». Il précise qu'en droit fédéral et dans certains cantons, la déduction n'est pas possible pour un immeuble utilisé à des fins commerciales. D'ailleurs, c'est forcément pour les immeubles privés. En effet, cet article ne concerne pas les immeubles qui font partie de la fortune commerciale.

M. Eichenberger précise que la formule « pour son propre logement » reprend le texte actuel de la loi auquel sont intégrées les modifications de la législation fédérale.

M. Faltin fait remarquer que, à partir du moment où tout l'article est réécrit, il faut le relire et on peut alors se poser des questions. Cela étant, ce n'est pas un enjeu majeur.

Un député Ve note que le projet de loi prévoit que le pourcentage de la déduction est fixé par le Conseil d'Etat, certainement via un règlement. Il demande si les auditionnés pensent qu'il serait bon que ces taux figurent dans la loi ou si c'est convenable comme cela est prévu par le projet de loi du Conseil d'Etat.

M. Faltin indique que les taux actuels correspondent au taux pour l'IFD. L'administration fédérale des contributions publie la liste des taux appliqués par les cantons et on voit que la grande majorité d'entre eux prévoient ces taux. Après 20 ans, on est à 20%, mais certains cantons montent à 25% (Bâle-Campagne et Schaffhouse). Dans certains cantons, même si en cas de déduction forfaitaire, il est possible de faire valoir en plus la déduction de l'impôt immobilier (c'est le cas du canton de Berne). Quand on est à moins de 10 ans, le taux est de 10% à Genève, mais il y a quelques cantons qui sont

à 20% dès le premier jour, par exemple le canton de Vaud. A partir de là, on peut se demander si cela devrait figurer dans la loi.

Un député S note qu'il est indiqué que l'ordonnance fédérale va être totalement révisée, mais il est écrit dans l'exposé des motifs que « le DFF précise dans le Commentaire de l'ordonnance que la définition des investissements destinés à économiser l'énergie ne change pas par rapport au droit en vigueur ». Il demande si les auditionnés pensent qu'il faudrait élargir cette définition, notamment aux nouvelles technologies de domotique, de domicile intelligent, etc. ou si c'est déjà pris en compte par la définition de ce type d'investissements.

M. Aumeunier répond que, d'après ses connaissances dans ce domaine, notamment les lois sur l'énergie, ce sont des définitions larges qui portent sur des objectifs et non sur des moyens. A ce titre, la législation est intelligente parce que les moyens changent tout le temps, mais pas les objectifs ni les résultats.

Le même député S comprend que, s'il investit dans des stores intelligents et une baignoire intelligente, cela pourrait être considéré comme un investissement pouvant bénéficier d'une déduction. M. Aumeunier indique qu'il s'agit de savoir si c'est un élément qui permet de générer des économies d'énergies. Si c'est le cas, cela devrait être pris en compte à sa connaissance.

M. Faltin ajoute que, malgré le fait que le droit fédéral prévoit dans quelle mesure les investissements écologiques sont déductibles, il y a quand même ensuite une application par les cantons. A Genève, à l'instar d'autres cantons, il y a une circulaire qui liste la plupart des travaux et qui dit comment l'administration les considère. Cela étant, M. Faltin ne sait pas si l'administration prévoit de modifier cette circulaire.

M. Eichenberger confirme qu'il est prévu que cette circulaire soit mise à jour. Concernant la définition des investissements, le commentaire de la loi fédérale précise que cela ne change pas par rapport au droit actuel. La nouveauté est le report qui n'existait pas auparavant.

M. Aumeunier est convaincu que c'est une nécessité d'adopter des normes pour dégrever fiscalement les travaux qui permet d'économiser de l'énergie. L'intérêt public a été reconnu au niveau fédéral et c'est quelque chose qui se fait dans tous les cantons. Par ailleurs, l'urgence climatique est là. Les propriétaires ne doivent pas assumer totalement à eux seuls une politique énergétique qui est une politique de l'ensemble de la société. C'est bien pour cela qu'il y a des interventions de type étatiques qui sont les dégrèvements fiscaux et les subventions.

***Audition de M. Alberto Velasco, président de l'Asloca et de Christian Dandrès, membre du comité de l'Asloca***

M. Velasco annonce que le comité de l'Asloca s'est réuni la veille et a traité du projet de loi. Il se trouve que celui-ci concerne très peu l'Asloca. C'est une loi qui a été votée au niveau fédéral et, avec ce projet de loi, il s'agit de l'application de la loi au niveau cantonal. L'Asloca Suisse a déjà pris position au niveau fédéral et avait exprimé son opposition pour une question d'inégalité de traitement. Ce n'est pas une loi cantonale sur laquelle l'Asloca pourrait avoir un intérêt à aller en référendum le cas échéant.

M. Velasco constate que l'exposé des motifs ne mentionne pas l'impact fiscal de ce projet de loi. Dans la situation actuelle du canton, ce n'est pas évident d'avoir encore des baisses fiscales. Par principe, l'Asloca pense qu'il y a une inégalité de traitement. En effet, pour ceux qui ont la capacité d'avoir des immeubles, cela leur permet de défiscaliser les travaux. Quant à savoir si cela pourrait avoir un impact sur les loyers, rien n'est dit à ce sujet.

M. Velasco indique que, pour l'Asloca, s'il y a une suggestion à faire, c'est celle d'un amendement disant que, lorsqu'il y a des travaux déductibles, par exemple pour aller dans le sens d'un meilleur rendement énergétique, il faudrait que la défiscalisation des travaux soit proportionnelle au résultat escompté sur la baisse de consommation énergétique.

M. Dandrès revient sur la question de l'impact éventuel de ces déductions sur les loyers des locataires (futurs ou en place) qui seraient concernés. Deux cas de figure seraient envisageables. Sur les démolitions-reconstructions, cela serait un nouvel immeuble et, dans un tel cadre, la question se poserait de savoir si le loyer initial serait impacté. Il faut savoir que, pour fixer un loyer, on peut procéder soit à un calcul de rendement, soit à une comparaison de l'usage dans le quartier. M. Dandrès précise que l'usage dans le quartier serait tout à fait hors propos sous l'angle des déductions fiscales et, sous l'angle du calcul de rendement, il n'y a pas d'impact. En effet, on peut tenir compte, dans le calcul de rendement, des charges courantes que supporte le propriétaire, dont notamment les impôts, mais ce sont uniquement les impôts immobiliers et les taxes immobilières et foncières à l'exclusion des impôts sur le revenu du bailleur. Autrement dit, cela n'aurait pas d'impact sur le calcul du rendement. L'autre cas de figure est celui de la hausse de loyer liée aux travaux à plus-value. Dans le cadre d'une jurisprudence, il y a quelques années, le Tribunal fédéral a posé les bases de ce calcul qui a été complété, depuis lors, par l'ordonnance fédérale OBLF (article 12) qui parle aussi d'impôt sur les immeubles. Là, à nouveau, il n'y aurait aucun impact.

M. Dandrès explique que, sous l'angle de la stricte défense des locataires, au sens de la défense individuelle et de l'application du droit du bail, la déduction n'aurait aucun effet selon lui.

M. Velasco remarque que le volume des travaux n'est pas proportionnel aux gains énergétiques. Dans d'anciennes bâtisses, il est possible d'avoir des baisses marquées de consommation énergétique avec quelques travaux sans qu'il y ait besoin de démolir trois quarts de la maison. S'il y a des baisses fiscales dans ce sens, l'Asloca estime qu'elles devraient être proportionnelles aux gains énergétiques obtenus.

Un député PLR ne comprend pas bien la position de l'Asloca. Les auditionnés indiquent à juste titre que cela n'aura pas d'impact sur le calcul des loyers ou sur la valeur de rendement et que le locataire ne verra pas son loyer augmenter du fait de l'application de cette nouvelle loi visant à encourager les propriétaires à faire des entretiens énergétiques. Le député peine donc à comprendre pourquoi l'Asloca n'y adhère pas. Il demande si celle-ci n'est pas concernée par la problématique environnementale.

M. Velasco assure que l'Asloca y adhère, mais elle considère que la déduction des travaux devrait être en rapport avec les gains énergétiques escomptés. Si des travaux permettent de gagner 100% de consommation énergétique, c'est à saluer. Par contre, si cela permet d'en gagner 10%, l'entier des travaux ne concerne alors pas les aspects énergétiques, mais d'autres domaines. C'est pour cette raison que les auditionnés ont dit que l'Asloca proposait un amendement dans ce sens. De plus, il faut constater que le projet de loi représente une baisse de rentrées fiscales. Dans ce sens, l'Asloca y est opposé parce qu'il y a une inégalité de traitement. Si vous êtes propriétaires et que vous possédez des immeubles, vous allez pouvoir bénéficier de cette loi dont un grand nombre de citoyens ne pourront pas bénéficier.

Le même député PLR demande si l'objectif de l'Asloca est de défendre les locataires ou d'essayer de ponctionner les propriétaires au maximum.

M. Velasco répond que l'objectif de l'Asloca est de défendre les locataires, mais aussi l'égalité de traitement du point de vue fiscal. Le député PLR demande si cela figure dans les statuts de l'Asloca. M. Velasco répond positivement.

Un député PLR relève que l'égalité de traitement consiste à traiter de manière égale les personnes qui sont dans la même situation. On ne peut pas dire qu'il y a une inégalité de traitement entre un propriétaire et un locataire puisqu'ils ne sont pas dans la même situation. L'un possède un bien et l'autre ne le possède pas. Il y aurait inégalité de traitement si cette déduction était

autorisée à certains propriétaires et pas à d'autres. Dire qu'il y a une inégalité de traitement parce que les locataires ne peuvent pas les déduire – ils ne le peuvent évidemment pas puisqu'ils ne sont pas propriétaires d'un bien – ne paraît pas être un argument valable.

Ce même député note que les auditionnés ont parlé d'un amendement et aimerait savoir quel est l'énoncé de celui-ci. S'ensuit une discussion sur les avantages comparatifs entre déductions et subventions. A l'issue de celle-ci, le député PLR comprend que les auditionnés n'ont pas réellement d'amendement et que ce qu'ils préféreraient serait une subvention. La position de l'Asloca est ainsi de dire non à cette déduction et d'inciter le Conseil d'Etat à revenir avec une subvention.

M. Dandrès fait remarquer qu'il n'y a pas de marge de manœuvre dans ce projet de loi. C'est simplement une mise aux normes du droit fédéral qui est proposée.

M. Velasco ajoute que les auditionnés ne peuvent pas présenter d'amendements. Ils font une suggestion à la commission qui s'en saisira ou non. Ils suggèrent ainsi que, s'il devait y avoir des défiscalisations pour travaux énergétiques, celles-ci devraient être proportionnelles aux gains énergétiques obtenus. A partir de là, la commission va peut-être estimer que ce n'est pas possible dans le cadre de cette loi, mais c'est la suggestion faite par l'Asloca.

### *Discussion interne*

M. Bopp indique que le DF a écouté ces auditions avec intérêt. Il a pris note de la position de l'Asloca qui est théorique dans le cadre de la mise en œuvre du droit fédéral. Sur un angle théorique, on peut en effet préférer les subventions aux déductions fiscales, mais c'est une autre discussion. Dans le cadre de cette mise en œuvre du droit fédéral, M. Bopp pense qu'il est possible de s'en tenir au projet de loi du Conseil d'Etat.

Il relève, en ce qui concerne les réflexions de la CGI, que la première d'entre elles concerne la suppression des termes « sur son propre logement », c'est-à-dire la mention que la déduction forfaitaire est possible uniquement pour le propre logement du contribuable (cf. Article 34, lettres d et e). La CGI a dit que cela faciliterait le travail de l'administré d'avoir une déduction qui s'applique indifféremment du fait que c'est pour son propre logement ou pour un immeuble qu'il loue. A première vue, l'administration pense que cela pourrait être une bonne chose de supprimer cette particularité du droit genevois. Cela faciliterait le travail de l'administration et de l'administré. Une vérification va tout de même être faite au niveau de l'administration

fiscale pour voir si quelque chose pourrait bloquer dans le canton. Si rien ne bloque, le DF fera une proposition qui pourra être reprise par un commissaire plutôt que de présenter un amendement sur le siège. En revanche, si cela devait poser un problème opérationnel, des arguments à ce sujet seront donnés aux commissaires.

Concernant l'interrogation sur le fait de remonter les déductions directement dans la loi plutôt que de les faire dépendre de l'ordonnance du Conseil fédéral, puisque le droit cantonal va renvoyer à l'ordonnance du Conseil fédéral, M. Bopp informe que le DF y est opposé parce que l'ordonnance du Conseil fédéral peut changer très rapidement. Le temps que le droit cantonal soit adapté, le canton ne serait alors plus en ligne avec le droit fédéral. M. Bopp souligne que le but de ce projet de loi est vraiment de faire une harmonisation verticale entre la LIFD et le droit cantonal.

Le président est de l'avis que si on enlève les termes « pour son propre logement », cela change l'esprit de cette loi. Si les déductions pour rénovation-reconstruction se font quel que soit le type de propriété ou la propriété de son propre logement, cela change fondamentalement l'esprit de la loi.

M. Bopp estime qu'il faut comprendre que cette déduction est accordée aux personnes qui détiennent leur immeuble dans leur fortune privée. Dès le moment où l'immeuble est détenu dans la fortune commerciale, cet article ne s'applique pas. Dès le moment où l'immeuble est détenu dans la fortune privée, le contribuable peut avoir un immeuble qu'il loue ou dans lequel il habite. M. Eichenberger ajoute que c'est une disposition qui existait déjà et qui n'est pas vraiment concernée par la modification de la loi fédérale. Le canton pourrait décider de changer cela ou non.

Un député S souhaite que la commission fiscale reçoive le service de l'énergie pour savoir si on peut confirmer ou non qu'il y a souvent une discrépance entre les travaux et l'économie d'énergie obtenue. Cela permettrait d'expliquer aux commissaires la manière dont ces travaux d'entretien et leurs conséquences fonctionnent concrètement.

La commission approuve la proposition d'audition du service de l'énergie.

Une députée S revient à la suggestion de M. Bopp. Elle aimerait avoir une évaluation de la portée financière. M. Bopp a l'impression que cela doit être assez marginal et qu'il ne devrait pas y avoir un impact financier énorme. Cela ne concerne que l'élément de la déduction forfaitaire. Finalement, si le contribuable demande les frais effectifs ou qu'il bénéficie du forfait, ce qui simplifie le travail de l'administré, cela ne fait pas davantage de déductions.

Pour les frais effectifs, c'est plus compliqué puisque le contribuable doit avoir des justificatifs et remplir un tableau à ce sujet. M. Bopp pense que, au niveau de l'impact financier, comme on le voit dans le chiffre 3 du projet de loi, il est marqué qu'il n'est pas possible de fournir l'impact chiffré pour le projet de loi d'harmonisation. Cela étant, le département va donner les compléments par rapport à cette question.

Un député PLR note que M. Bopp vient de souligner un point important parce qu'il semblait y avoir un malentendu. En effet, cela porte uniquement sur l'applicabilité du principe du forfait. La déduction est de toute façon possible, soit en forfait, soit en frais réels. Le but est d'étendre le forfait à toutes les situations, ce qui simplifie les choses administrativement, mais cela n'a aucun impact sur le principe même de la déductibilité. On avait l'impression que certains commissaires pensaient que, si ce n'était pas pour le logement personnel du contribuable, il ne pouvait pas déduire, mais ce n'est pas du tout le cas. Il peut déduire, mais pas au forfait. Cela simplifie donc de mettre le forfait aussi pour les habitations que le propriétaire n'habite pas.

Un député PLR note que le PL 12264 qui traite du même article. Il demande formellement que les deux objets, PL 12527 et PL 12264, soient liés.

## Séance du 1<sup>er</sup> octobre 2019

### *Discussion interne*

M. Eichberger vient s'exprimer au sujet de la proposition faite par la CGI lors de son audition de la fin août. Celle-ci avait indiqué qu'elle était globalement favorable au projet, mais elle avait proposé que l'on profite de l'occasion pour modifier la disposition s'agissant de la déduction forfaitaire. M. Eichenberger rappelle que, selon le droit actuel, le contribuable a le choix chaque année, pour chaque immeuble, de choisir entre la déduction de frais effectifs ou la déduction forfaitaire, mais ce choix est limité aux immeubles occupés par le propriétaire ou pour lesquels il y a une valeur locative. Par contre, pour les immeubles loués, la déduction est limitée aux frais effectifs que le contribuable doit donc justifier. M. Eichenberger précise que cette distinction n'est pas appliquée en matière d'IFD. L'impact financier d'une généralisation de la possibilité de forfaits pour tous les immeubles loués avait été demandé. Cette proposition toucherait seulement un nombre de cas limités. En effet, dans la majorité des cas, lorsque les frais effectifs sont plus élevés que le forfait, cette mesure est inutile parce que c'est la déduction des frais effectifs qui sera demandée. Par contre, cela a un impact négatif dans le

cas où les gens ont peu ou pas de frais effectifs. Dans ce cas, le fait de remplacer la déduction déjà accordée aux frais effectifs par le forfait aboutirait à une déduction plus élevée et, donc, à un revenu plus bas et à un impôt plus bas.

Une estimation a été demandée aux économètres sur la base des données 2013 à 2017. Pour tous les cas où les frais effectifs étaient plus élevés que le forfait, ils n'ont rien changé. Dans le cas où les frais effectifs étaient plus bas, ils ont remplacé la déduction admise par le forfait (10% ou 20% de la valeur locative ou de l'état des loyers selon l'âge du bâtiment). En appliquant purement et simplement cette modification, on aboutirait finalement à des pertes fiscales pour l'impôt cantonal et communal entre 7,2 et 7,8 millions de francs.

Des variantes ont été examinées sur d'autres modèles. Par exemple, le canton de Vaud ne fait pas la distinction entre immeubles loués et immeubles occupés, mais il prévoit que, dès que l'état locatif dépasse 150 000 francs, seule la déduction des frais effectifs est admise. Pour les petits propriétaires, cela ne pose pas trop de problèmes, mais le canton de Vaud a estimé que, à partir d'un certain montant, seule la déduction des frais effectifs devait être admise pour éviter le cas où les gens qui auraient peu ou pas de frais pourraient bénéficier d'une déduction qui, par hypothèse, ne correspondrait pas forcément à des dépenses effectives. Si on appliquait cette variante vaudoise, les pertes fiscales seraient réduites à une fourchette comprise entre 6 et 6,7 millions de francs.

La deuxième variante analysée a été celle consistant à limiter l'application du forfait aux seuls biens loués. C'est une distinction qui découle de l'impôt sur la fortune entre les immeubles locatifs (les biens qui contiennent au minimum deux appartements) et les biens loués (par exemple une villa ou un appartement isolé). Si on n'appliquait le forfait qu'aux biens loués à l'exception des immeubles locatifs, la perte fiscale serait réduite à une fourchette entre 5,8 et 6,4 millions de francs. Cette évaluation est assez proche de la précédente. Cela s'explique par le fait que, pour les immeubles locatifs, dans la majorité des cas, les frais d'entretien effectifs sont supérieurs au forfait. Ce n'est donc pas vraiment utile pour cette catégorie de biens.

M<sup>me</sup> Fontanet fait savoir que, au vu de ces montants, le Conseil d'Etat n'est pas favorable à entrer en matière sur ces amendements estimant qu'on n'est pas dans une situation où l'on peut avoir un impact négatif avec simplement une mise en conformité au droit fédéral. Ce n'est pas un impôt qui est aujourd'hui dans une situation qui pose problème ou qui est connu pour tel.

*Audition de M. Émile Spierer, Attaché de direction – Ingénieur EPFL, de l'Office cantonal de l'énergie*

M. Spierer a pris connaissance de ce projet dont la principale caractéristique est de reprendre le droit fédéral, ce qui est une bonne chose. L'OCEN essaye d'harmoniser le plus possible les dispositions fédérales et cantonales. Il est favorable à ce projet de loi, qui est une mesure efficace. Elle est née vers 1992-1993. Au début, elle était peu exploitée et, quand les acteurs (quelles que soient la taille et les caractéristiques des propriétaires immobiliers) ont commencé à la découvrir, elle a vraiment eu une incidence importante. A l'époque, l'OCEN avait eu des discussions avec l'AFC et les métiers du bâtiment pour comprendre s'il y avait un important manque à gagner pour l'AFC. Une étude réalisée il y a 20 ans montrait que pour dix francs de travaux générés dans l'économie, environ un franc revenait sous forme fiscale. Comme cette mesure est incitative et qu'elle est très proche du système de subvention, qui est un autre élément incitatif financier, l'OCEN a essayé de comprendre comment tout cela s'articulait sur le plan financier pour l'Etat de Genève.

Évidemment, il s'agit d'ordre de grandeur et d'approximation parce qu'il n'y a pas d'étude récente qui puisse le démontrer. En gros, chaque fois que le canton de Genève met un franc dans le budget des subventions, Berne met deux francs, soit trois francs au total pour faire des subventions. En moyenne sur les barèmes de subvention, avec trois francs on génère trente francs de travaux. Ces trente francs de travaux ramènent ensuite trois francs d'impôt en moyenne. Autrement dit, avec un franc de budget genevois, on ramène trois francs d'impôts, mais cette nouvelle mesure vient s'ajouter et elle va enlever un peu de retours d'impôts. En gros, même si seules des analyses financières pourraient le confirmer, on devrait être dans un système à peu près équilibré pour le canton entre ce qui est généré et ce qui est reçu en retour. Pour l'OCEN, c'est un levier et un instrument puissant, efficace et apprécié par les gens, tant les petits propriétaires que les plus grands.

Un député S a une question sur la définition des investissements destinés à économiser l'énergie. On peut lire dans l'exposé des motifs que c'est réglé par une ordonnance fédérale, or c'est une version modifiée de celle-ci qui entrera en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2020. Cela étant, dans le commentaire de l'ordonnance, le département fédéral précise que la définition des investissements destinés à économiser l'énergie ne change pas par rapport au droit en vigueur. Il s'agit de savoir si aujourd'hui, avec les nouvelles technologies, il n'y aurait pas lieu de mettre d'autres investissements dans la nouvelle ordonnance. Il paraît assez bizarre qu'avec l'évolution des

technologies, on ait la même définition des investissements liés aux économies d'énergie.

M. Spierer n'a pas connaissance de la nouvelle liste qui n'a pas encore été publiée, mais l'ancienne était une liste à la Prévert. Il y avait même des choses qui avaient choqué l'OCEN à l'époque comme le renouvellement de chaudières à mazout. En fait, c'est déductible parce que cela fait partie de l'entretien. Tous les dispositifs liés à la production (qu'elle soit classique ou renouvelable) et à la distribution d'énergie et toutes les mesures depuis les études de planification jusqu'à l'exploitation sont prises en compte dans l'ancienne liste. M. Spiere imagine qu'il en sera de même dans la nouvelle liste. Elle est en général conduite conjointement entre le département des finances et le département qui s'occupe de l'énergie.

Le député S comprend que les nouvelles technologies de domotique qui permettent d'économiser ou de rationaliser l'énergie devraient entrer dans cette nouvelle ordonnance et pourraient même déjà entrer dans le cadre de l'ordonnance actuelle.

M. Spierer confirme que c'est pris en compte sous le nom de « régulation ». Le seul aspect qui peut être délicat, ce sont les systèmes d'infrastructure. Quand les SIG mettent à disposition un réseau de chaleur ou d'eau du lac, comme la charge incombe aux SIG qui revendent ensuite la prestation, on n'est pas dans des investissements consentis par les propriétaires qui paient à travers un tarif. C'est le seul point qui pourrait être délicat.

### *Discussion interne*

Le président demande si des auditions supplémentaires sont demandées sur le PL 12527. Ce n'est pas le cas.

### **Vote**

#### *1<sup>er</sup> débat*

Le président met aux voix l'entrée en matière du PL 12527 :

Oui :	Unanimité (1 EAG, 3 S, 2 Ve, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)
Non :	-
Abstentions :	-

**L'entrée en matière est acceptée.**

## 2<sup>e</sup> débat

Le président procède au vote du 2<sup>e</sup> débat :

art. 1 pas d'opposition, adopté

art. 34, let. d et e pas d'opposition, adopté

Un député PLR demande que la commission lie le PL 12527 et le PL 12264 parce qu'ils traitent exactement du même article. Il demande s'il doit faire maintenant un amendement basé sur l'autre projet de loi ou si la commission prévoit de voter les deux projets de loi en même temps.

Le président estime que le PL 12264 aurait effectivement pu être mis à l'ordre du jour en même temps que le PL 12527 comme la commission l'avait prévu.

art. 2 pas d'opposition, adopté

Le président propose de voter le projet de loi en 3<sup>e</sup> débat la semaine suivante.

Le député PLR présentera un amendement en 3<sup>e</sup> débat dont l'idée serait d'ajouter la phrase qui figurait dans le PL 12264.

## Séance du 8 octobre 2019

Un député PLR a envoyé un amendement aux commissaires dans le but de fusionner deux projets de lois en intégrant le PL 12264 au PL 12527, mais en y ajoutant deux modifications. Le texte de base est celui du PL 12527. Il y a deux changements à l'alinéa d par rapport au PL 12264. Le premier changement concerne les taux. Le PL 12264 prévoit que la déduction forfaitaire calculée sur la valeur locative est de 20% si l'âge du bâtiment est inférieur ou égal à dix ans et de 28% si l'âge du bâtiment est supérieur à dix ans. Le but d'augmenter cette déduction forfaitaire est de couvrir exactement l'augmentation de la valeur locative, initialement annoncée à 7,9%. Depuis, le député PLR qui propose l'amendement a revu les taux à la baisse, l'idée n'étant pas de faire une déduction fiscale pour faire une déduction fiscale, mais de couvrir l'augmentation de la valeur locative qui finalement n'est pas de 7,9%, mais de 4,9%. Ainsi, si on a une valeur locative théorique de dix mille francs pour un bâtiment de moins de dix ans d'âge, on peut déduire

forfaitairement 20%, soit deux mille francs. Autrement dit, la valeur locative nette sur laquelle le contribuable sera imposé est de huit mille francs. Avec l'augmentation de 4,9% de la valeur locative, il y a une valeur locative de 10 490 francs. Si on applique une déduction forfaitaire de 25%, cela fait une déduction de 2 622,50 francs. Déduit des 10 490 francs, cela donne 7 867,50 francs ce qui correspond à peu près à l'équivalent des huit mille francs précédents. Le montant est un peu plus élevé parce qu'on ne touche ici qu'à l'impôt cantonal et communal alors que l'augmentation de la valeur locative a aussi un impact sur l'IFD.

Le député PLR indique qu'une deuxième modification touche à la fois la lettre d et la lettre e et la phrase « pour son propre logement, le contribuable peut faire valoir une déduction forfaitaire au lieu du montant effectif de ces frais ». La commission a auditionné M. Faltin qui est venu expliquer que ce cas de figure pour son propre logement est une spécificité genevoise et que, dans tous les autres cantons, on peut déduire pour son propre logement, mais aussi pour un logement que l'on louerait. Le député propose donc de supprimer cette phrase aux lettres d et e puisque l'idée est d'avoir une harmonisation avec le droit fédéral.

M<sup>me</sup> Fontanet remercie le PLR pour cet amendement. Il avait déjà été demandé à l'AFC d'effectuer un chiffrage, mais c'était sur la base du PL 12264. Maintenant, avec ce nouvel amendement, le PLR revoit aussi les taux par rapport à son projet de loi initial. M<sup>me</sup> Fontanet recevra les chiffres sur l'impact de cet amendement pour la séance de la semaine suivante. Concernant l'augmentation de la valeur locative, elle rappelle que celle-ci est désormais réévaluée chaque année, et non tous les quatre ans, sur la base de données de l'office fédéral de la statistique qui est à disposition de tous. Si le calcul fait par le député PLR permet d'atténuer, cette année, la valeur locative alors qu'elle est de 4,9%, M<sup>me</sup> Fontanet aimerait savoir comment il entend procéder pour la suite. Elle demande si cela signifie que cela va être en constante évolution.

Le député PLR explique que ce projet de loi n'avait pour but que de limiter l'augmentation violente de 7,9% qui intervenait d'un coup et qui a été finalement de 4,9%. Il s'agit de taux plafonnés. Le but n'est pas de revenir chaque année avec une augmentation. D'ailleurs, la jurisprudence limite cette déduction forfaitaire. Un taux de 50% ne pourrait pas être retenu. Cela ne serait pas accepté par la justice en cas de jugement sur ce point. Une modification fédérale est en cours et ce projet de loi pourrait éventuellement tomber de lui-même. Si la valeur locative venait à être supprimée, par définition le forfait qui est calculé sur la valeur locative, quel que soit le

pourcentage retenu, donnera toujours zéro. Entre-temps, il paraissait juste de limiter au mieux l'augmentation de 4,9%. C'était le but de ce projet de loi.

Le député PLR estime qu'il est possible de chiffrer l'impact fiscal. La réalité est que celui-ci est de zéro par rapport à la situation avant la réévaluation de la valeur locative, puisque cette déduction forfaitaire couvrirait l'augmentation de la valeur locative.

M. Eichenberger rappelle que le département n'est pas très favorable à l'idée de mettre dans la loi ces déductions forfaitaires qui sont actuellement dans un règlement. Le but est aussi de s'harmoniser avec le droit fédéral. Si une loi fédérale change, le fait que ces déductions soient ancrées dans la loi ne seraient pas forcément une bonne chose.

M. Eichenberger a bien compris que les deux projets de lois traitent du même article. Il y a donc une certaine logique qu'ils soient examinés ensemble. Il faut quand même noter que les deux projets de lois ne répondent pas aux mêmes objectifs. L'un vise une harmonisation au droit fédéral qui n'est apparemment pas trop contesté et, de toute façon, la marge de manœuvre du canton est à peu près nulle. L'autre projet de loi est un choix cantonal d'augmenter le forfait. Dans le cas où il y aurait un référendum éventuel, on pourrait être favorable à un projet et opposé à l'autre. Cela pourrait ainsi poser un problème d'unité de la matière.

Le député PLR entend bien cet argument. La commission peut voter les deux projets de lois séparément. C'était par souci de simplification qu'il proposait un amendement au PL 12527. Il part de l'idée que s'il y a une majorité pour voter le PL 12527 tel qu'il propose de l'amender, il y aura la même majorité au Grand Conseil. S'il ne devait pas y avoir de majorité pour voter cet amendement, le groupe PLR votera quand même le projet de loi du Conseil d'Etat.

M. Eichenberger indique que le département n'aimerait pas que cette modification revienne à faire annuler tout le projet de loi du Conseil d'Etat si elle devait être remise en question en cas de référendum. M<sup>mme</sup> Fontanet ajoute que la demande du département est d'attendre la semaine prochaine pour avoir le chiffrage.

Un député Ve pense que la commission peut attendre la semaine suivante pour avoir ces chiffres. Il se range également à l'avis du département sur le fait que c'est une mauvaise idée de fixer un forfait dans la loi.

Le président indique que la question qui se pose est de savoir si la commission vote l'amendement PLR dans le cadre du PL 12527 ou si, comme le préférerait le Conseil d'Etat, la commission vote ces deux projets

de lois séparément. A titre personnel, il est favorable à traiter cela séparément.

Le groupe MCG est également favorable à traiter cela séparément. Il y a quand même un enjeu qui est d'harmoniser la législation cantonale avec le droit fédéral. La commission peut voter sur ces deux projets de lois la semaine suivante étant donné qu'elle attend un chiffrage de la proposition du groupe PLR.

Le groupe PLR se rallie volontiers à cette solution. Il avait proposé un amendement dans le cadre du projet de loi 12527 par souci de simplification, mais il n'est pas opposé à traiter cela dans deux projets de lois distincts. Dans ce cas de figure, le PL 12264 sera amendé dans le sens de l'amendement présenté aujourd'hui, y compris en intégrant à la lettre e les modifications provenant du PL 12527.

L'UDC souscrit aux propos de deux préopinants. Il faut séparer les deux projets de lois.

Le président annonce que les deux projets de lois seront votés séparément la semaine suivante.

### **Séance du 5 novembre 2019**

M. Eichenberger explique les impacts financiers du PL 12264 et ceux du PL 12527. Pour ce dernier, il analyse le fait d'intégrer la proposition de la Chambre immobilière genevoise de généraliser la déduction forfaitaire pour tous les immeubles privés, y compris les immeubles loués. Pour l'instant, selon le texte actuel, cette déduction forfaitaire est limitée aux immeubles occupés par le propriétaire, donc qui ont une valeur locative. Il s'agirait ainsi de supprimer « pour son propre logement » du texte actuel. L'application du forfait pour tous les immeubles loués aurait un impact compris dans une fourchette entre 12,3 et 13,2 millions de francs. Pour l'instant, les propriétaires d'immeubles loués ne peuvent faire valoir que les frais effectifs. Il est clair que plus on augmente le forfait, plus cela permettra à des contribuables qui auraient peu ou pas de frais effectifs d'avoir une déduction plus importante.

M<sup>me</sup> Fontanet indique que le Conseil d'Etat est opposé à ces déductions supplémentaires, en particulier celle demandée par la CGI. Une baisse entre 12,3 et 13,2 millions de francs n'est quand même pas anodine. Aujourd'hui, le canton n'en a pas les moyens.

Le président propose de voter sur le PL 12527.

### ***Prise de position des groupes :***

Le groupe des Verts estime que ce projet de loi 12527 est souhaitable. C'est une adaptation au droit fédéral et il n'y a pas à tergiverser sur ces questions. Cette adaptation va dans le bon sens. Elle tient compte – le droit fédéral l'impose – de la nécessité de pouvoir faire un certain nombre de rénovations énergétiques importantes et que cela puisse faire l'objet de déductions pour les propriétaires qui les mènent. Cela ne pose pas de problèmes aux Verts. Ils appuieront donc avec conviction le projet de loi du Conseil d'Etat.

Le groupe PLR soutiendra ce projet de loi dont le but est d'adapter le droit fiscal genevois aux dispositions fédérales. Il est également de l'avis qu'il est important de pouvoir allonger la déductibilité des coûts sur les deux périodes fiscales suivantes, ce qui permet de lisser dans le temps ces déductions. Pour l'ensemble de ces raisons, le groupe PLR soutiendra ce projet de loi.

Le groupe PDC soutiendra, pour les mêmes raisons, ce projet de loi très technique adaptant le droit fédéral.

Le groupe UDC soutiendra ce projet de loi du Conseil d'Etat. C'est une bonne chose que cela soit harmonisé, d'autant plus qu'il y a une forme de lissage sur la durée.

Le groupe EAG s'abstiendra sur ce projet de loi. Il y a bien entendu un aspect d'adaptation au droit fédéral, mais la perte de recettes qui est annoncée, mais qui ne peut pas être chiffrée, est inquiétante dans la situation financière actuelle du canton.

Le groupe socialiste se réjouit de voir que la majorité de la commission s'attache à mettre la législation cantonale en conformité avec les lois fiscales fédérales. Il votera évidemment ce projet de loi.

Le groupe MCG soutiendra ce projet de loi qui est une adaptation législative nécessaire.

### ***3<sup>e</sup> débat***

Le président met aux voix l'ensemble du PL 12527 :

Oui :	14 (3 S, 2 Ve, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)
Non :	-
Abstentions :	1 (1 EAG)

***Le PL 12527 est accepté.***

## **Conclusion**

Les investissements pour économie d'énergie sont déjà déductibles dans le droit actuel. Il faut continuer à les étendre et à les encourager, raison pour laquelle il est positif que ce projet de loi ait été accepté à l'unanimité moins une abstention par la commission fiscale.

Sous l'angle de la systématique fiscale, il est préférable, tant pour le contribuable que pour l'administration fiscale, de prévoir un traitement uniforme des déductions admises en impôt fédéral et en impôt cantonal. Les deux améliorations de ce projet de loi sont la déductibilité des frais de démolition pour une construction de remplacement et le report possible des coûts destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, ainsi que les frais de démolition, sur les deux périodes fiscales suivantes s'ils ne peuvent être entièrement pris en considération fiscalement pour l'année pendant laquelle ils ont été engagés.

L'harmonisation avec le droit fédéral, l'encouragement de mesures énergétiques en faveur de l'environnement et le lissage des coûts sur deux ans ont été les arguments phare en faveur de ce projet loi.

## **Projet de loi (12527-A)**

**modifiant la loi sur l'imposition des personnes physiques (LIPP) (D 3 08)**  
*(Déduction des frais d'entretien d'immeubles selon le droit fédéral harmonisé)*

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

### **Art. 1      Modifications**

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

### **Art. 34, lettres d (nouvelle teneur) et e (nouvelle, la lettre e ancienne devenant la lettre f)**

Sont déduits du revenu :

- d) les frais nécessaires à l'entretien des immeubles privés que possède le contribuable, les frais de remise en état d'immeubles acquis récemment, les primes d'assurances relatives à ces immeubles et les frais d'administration par des tiers. Pour son propre logement, le contribuable peut faire valoir une déduction forfaitaire au lieu du montant effectif de ces frais et primes. Le Conseil d'Etat arrête ces déductions forfaitaires.
- e) les coûts d'investissement destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement concernant les bâtiments existants en tant que frais d'entretien. Il en va de même des frais de démolition en vue d'une construction de remplacement. Ces frais sont déductibles selon les conditions fixées, en collaboration avec le canton, par le Département fédéral des finances en matière d'impôt fédéral direct. Lorsque ces frais ne peuvent pas être entièrement pris en considération durant la période fiscale en cours pendant laquelle les dépenses ont été effectuées, ces coûts sont déductibles au cours des deux périodes fiscales suivantes. Pour son propre logement, le contribuable peut choisir de faire valoir, au lieu du montant effectif de ces frais, la déduction forfaitaire prévue à la lettre d.

### **Art. 2      Entrée en vigueur**

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