

Projet présenté par les députés :

*M^{mes} et MM. Adrien Genecand, Edouard Cuendet,
Yvan Zweifel, Pierre Nicollier, Raymond Wicky,
Simone de Montmollin, Céline Zuber-Roy, Jacques
Béné, Jacques Apothéloz*

Date de dépôt : 15 octobre 2019

Projet de loi

modifiant la loi sur les droits d'enregistrement (LDE) (D 3 30)

(Pour une mise en place effective d'une cédule hypothécaire de registre)

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

Art. 1 Modification

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

Art. 91 Taux (nouvelle teneur)

Le droit exigible lors de l'enregistrement d'actes constatant une cession de
créance est de 0,65% de la valeur nominale de la créance cédée, sauf s'il
s'agit de la cession d'une cédule hypothécaire sur papier ou de registre pour
lequel le droit a déjà été prélevé.

Art. 2 Entrée en vigueur

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

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

Depuis le 1^{er} janvier 2012, l'introduction de la cédule hypothécaire de registre a constitué une avancée importante en matière de gages immobiliers. En effet, cette modification de la législation fédérale permet dorénavant l'inscription au registre foncier sans qu'il soit nécessaire d'établir un papier valeur. Cette modification permet aux différents registres fonciers partout en Suisse d'être plus transparents.

Le transfert de la cédule hypothécaire de registre a lieu par la simple inscription du nouveau créancier au registre foncier. Cette innovation permet d'épargner les frais d'établissement et de conservation des titres physiques, de même que les frais de communication de ces titres entre les offices du registre foncier, les notaires et les banques.

Cette nouvelle cédule hypothécaire s'est imposée dans tous les cantons sauf à Genève, en raison d'une ancienne législation dont l'interprétation faite par l'administration semble obliger l'imposition du changement de créancier. Alors qu'il peut sembler normal que la constitution de la cédule qui nécessite un acte notarié soit soumise au paiement d'un droit d'enregistrement, ce n'est pas le cas lors de du transfert de la cédule déjà constituée, qui n'exige aucun acte notarié. En effet, ce transfert s'opère par la simple inscription du cessionnaire au registre foncier.

Ainsi, 0,65% de la valeur nominale de la cédule est prélevé complété des centimes additionnels prévus à l'article 5 lettre b de la loi établissant le budget administratif de l'Etat de Genève (recueil systématique D 3 70). Le taux réellement perçu est donc de 1,365% du montant de la cédule à chaque transfert, ce qui constitue une charge pénalisante, rendant ainsi cette cédule de registre moins attrayante que la cédule sur papier.

A ce titre, il convient de préciser la teneur de l'article afin de maintenir la substance fiscale tout en permettant d'éviter l'imposition liée de la cédule de registre à l'instar de la cédule sur papier. Il convient donc pratiquement de supprimer le droit d'enregistrement sur le transfert de la cédule et de réserver ce droit uniquement lors de la constitution de celle-ci.

Ainsi, l'élément central de ce projet de loi révisant la LDE est la mise en place effective, à l'instar des autres cantons suisses, de la cédule hypothécaire de registre, qui se traduira notamment par de nombreux allègements dans les relations en matière de crédit. De surcroît, elle élimine les risques de perte, ce

qui n'est pas négligeable quand on sait que la perte d'une cédule hypothécaire sur papier entraîne toujours une laborieuse et coûteuse procédure d'annulation.

Au vu des explications qui précèdent, nous souhaitons que vous fassiez, Mesdames, Messieurs les députés, bon accueil au présent projet de loi.

Commentaire article par article

Art. 91 LDE

Cette modification demande simplement la suppression du droit d'enregistrement de 0,65% de la valeur nominale de la créance hypothécaire cédée afin de conserver ce droit uniquement lors de la constitution d'une créance de cette nature. Il convient également de constater que, en l'état, la mise en application du droit fédéral visée par la création des cédules de registre est empêchée par la pratique fiscale cantonale genevoise, pratique qui n'est d'ailleurs pas homogène entre les différents types de cédules.

Aspect financier

Aujourd'hui, force est de constater qu'on préfère manifestement la cédule hypothécaire sur papier à la cédule hypothécaire de registre afin d'économiser le paiement des droits d'enregistrement lors de la cession de la créance hypothécaire. Dans la mesure où la constitution de la cédule demeure soumise à droit d'enregistrement, l'impact financier devrait être minime. Il appartient toutefois au Conseil d'Etat d'évaluer cet impact dans la mesure du possible.