

Projet présenté par les députés :

M^{mes} et MM. Cyril Aellen, Sébastien Desfayes, Christo Ivanov, Françoise Sapin, Véronique Kämpfen, Jacques Blondin, André Pfeffer, Sandro Pistis, Jean Romain, Diane Barbier-Mueller, Beatriz de Candolle, Philippe Morel, Helena Rigotti, Daniel Sormanni, Florian Gander, Fabienne Monbaron, Ana Roch, Yvan Zweifel, Alexandre de Senarclens, Murat-Julian Alder, Delphine Bachmann, Jean-Marc Guinchard, Céline Zuber-Roy, Jean-Charles Lathion, Pierre Nicollier, Thierry Cerutti, Jean-Marie Voumard, Bertrand Buchs, Patrick Lussi, Jacques Béné, Danièle Magnin, Jean-Luc Forni, Stéphane Florey, Adrien Genecand, Patrick Dimier, Eric Leyvraz, Raymond Wicky, Olivier Cerutti, Francine de Planta, Christina Meissner

Date de dépôt : 5 octobre 2021

Projet de loi

sur les estimations fiscales de certains immeubles (LEFI) (D 3 10)

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

Chapitre I Prorogation des estimations

Art. 1 Principe

La durée de validité des estimations de la valeur fiscale des immeubles visés à l'article 50, lettres b à e, de la loi sur l'imposition des personnes physiques est prorogée pour une durée indéterminée.

Art. 2 Majoration

¹ La valeur fiscale actuelle de ces immeubles au 31 décembre 2021 est majorée de 5% et reconduite jusqu'au 31 décembre 2022.

² La valeur fiscale de ces immeubles au 31 décembre 2022 est indexée, chaque année, à l'indice genevois des prix à la consommation, dès le 1^{er} janvier 2023. L'indexation annuelle ne peut toutefois pas excéder 1%.

Art. 3 Valeur fiscale actuelle

La valeur fiscale actuelle au sens de l'article 2, alinéa 1, est celle qui est déterminante au 31 décembre 2021. Elle comprend, le cas échéant, la majoration prévue par la loi prorogeant jusqu'à fin décembre 1984 la durée de validité des estimations actuelles de certains immeubles, du 21 mars 1974, et celles figurant dans les lois sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 12 mars 1981, du 14 janvier 1993 et du 22 novembre 2018.

Art. 4 Exceptions

La majoration de l'article 2, alinéa 1, ne s'applique pas aux valeurs fiscales actuelles suivantes :

- a) celles qui ont été estimées par expert à la valeur vénale après le 31 décembre 2011;
- b) celles qui ont été fixées selon le coût de la construction, pour les constructions faites après le 31 décembre 2011;
- c) celles qui ont été fixées en application de l'article 52, alinéa 3, de la loi sur l'imposition des personnes physiques, à la suite d'une aliénation ou d'une dévolution intervenues après le 31 décembre 2011;
- d) celles dont l'adaptation au sens de la lettre c ci-dessus a été suspendue pour le reste de la période décennale en application de l'article 52, alinéa 4, de la loi sur l'imposition des personnes physiques.

Art. 5 Réclamation et recours

Lorsque la valeur de l'immeuble n'a pas augmenté de manière correspondante, le contribuable peut demander la réduction ou la suppression de la majoration visée à l'article 2 par la voie de la réclamation et des recours prévus aux articles 39 à 54 de la loi de procédure fiscale, du 4 octobre 2001.

Chapitre II Dispositions finales et transitoires

Art. 6 Clause abrogatoire

Sont abrogées :

- a) la loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 22 novembre 2018;
- b) la loi relative à la préparation de l'estimation des immeubles (LPEI) (D 3 11), du 14 mars 2014.

Art. 7 Entrée en vigueur

La présente loi entre en vigueur avec effet au 1^{er} janvier 2022.

Art. 8 Modifications à d'autres lois

¹ La loi générale sur les contributions publiques (LCP) (D 3 05), du 9 novembre 1887, est modifiée comme suit :

Art. 76, al. 5 (nouveau, les al. 5 à 7 anciens devenant les al. 6 à 8)

⁵ Il est également réduit à 0,2‰ pour les immeubles détenus par les personnes physiques et affectés à leur résidence principale.

Art. 84, al. 1, lettre g (nouvelle teneur)

g) 2% lorsqu'il l'a été pendant 25 ans et plus.

* * *

² La loi sur l'imposition des personnes physiques (LIPP) (D 3 08), du 27 septembre 2009, est modifiée comme suit :

Art. 52, al. 2, 3, 4 et 6 (nouvelle teneur)***b) Immeubles estimés***

² L'évaluation des autres immeubles correspond à leur prix d'acquisition par le contribuable. Cette évaluation est indexée, chaque année, à l'indice genevois des prix à la consommation. L'indexation annuelle ne peut toutefois pas excéder 1%.

³ Lorsqu'un immeuble est aliéné à titre gratuit, ou dévolu pour cause de mort, la valeur d'aliénation ou la valeur de succession retenue par le département pour la perception des droits d'enregistrement et de succession se substitue à la valeur d'estimation.

⁴ L'adaptation de la valeur d'estimation selon l'alinéa 3 est suspendue :

- a) pour les propriétés rurales, tant qu'elles sont exploitées à des fins exclusivement agricoles par le propriétaire;
- b) en cas de succession, pour le logement principal de la personne décédée, s'il est attribué en propriété ou en usufruit à un héritier qui faisait ménage commun avec elle, tant que cet héritier continue à occuper personnellement le logement comme résidence principale;

- c) en cas de liquidation du régime matrimonial, pour le logement principal du couple attribué en propriété ou en usufruit à l'un des conjoints, tant que celui-ci continue à l'occuper personnellement comme résidence principale.

c) Nouvelles constructions

⁶ Les nouvelles constructions peuvent être évaluées par experts, tant à la demande du propriétaire qu'à celle du département.

Art. 52A Evaluation (nouveau)

¹ Pour les immeubles sis à l'étranger, l'administration fiscale cantonale se fonde sur la valeur fiscale fixée par les autorités fiscales du pays de situation.

² Lorsque la valeur fiscale des immeubles visée à l'alinéa 1 n'est pas disponible, l'administration fiscale cantonale la fixe à partir de leur prix d'achat, respectivement à partir de leur valeur de succession ou de donation.

Art. 59, al. 1, tableau (nouvelle teneur)

Tranches		Taux de la tranche	Impôt maximum de la tranche	Impôt total	Taux réel du maximum de la tranche
1 fr. à	111 059 fr.	1,49‰	165,50 fr.	165,50 fr.	1,49‰
111 060 fr. à	222 117 fr.	1,91‰	212,10 fr.	377,60 fr.	1,70‰
222 118 fr. à	333 176 fr.	2,34‰	259,90 fr.	637,50 fr.	1,91‰
333 177 fr. à	444 234 fr.	2,55‰	283,20 fr.	920,70 fr.	2,07‰
444 235 fr. à	666 352 fr.	2,76‰	613,05 fr.	1 533,75 fr.	2,30‰
666 353 fr. à	888 469 fr.	2,98‰	661,90 fr.	2 195,65 fr.	2,47‰
888 470 fr. à	1 110 586 fr.	3,19‰	708,55 fr.	2 904,20 fr.	2,62‰
1 110 587 fr. à	1 332 703 fr.	3,40‰	755,20 fr.	3 659,40 fr.	2,75‰
1 332 704 fr. à	1 665 879 fr.	3,61‰	1 202,75 fr.	4 862,15 fr.	2,92‰
plus de 1 665 879 fr.		3,83‰			tendant vers 3,83‰

Art. 59, al. 2, tableau (nouvelle teneur)

Tranches		Taux de la tranche	Impôt maximum de la tranche	Impôt total	Taux réel du maximum de la tranche
1 fr. à	111 059 fr.	0,0000‰	0,00 fr.	0,00 fr.	0,0000‰
111 060 fr. à	222 117 fr.	0,0956‰	10,60 fr.	10,60 fr.	0,0477‰
222 118 fr. à	333 176 fr.	0,1169‰	13,00 fr.	23,60 fr.	0,0708‰
333 177 fr. à	444 234 fr.	0,2550‰	28,30 fr.	51,90 fr.	0,1168‰
444 235 fr. à	666 352 fr.	0,2763‰	61,35 fr.	113,25 fr.	0,1700‰
666 353 fr. à	888 469 fr.	0,4463‰	99,15 fr.	212,40 fr.	0,2391‰
888 470 fr. à	1 110 586 fr.	0,4781‰	106,20 fr.	318,60 fr.	0,2869‰
1 110 587 fr. à	1 332 703 fr.	0,6800‰	151,05 fr.	469,65 fr.	0,3524‰
1 332 704 fr. à	1 665 879 fr.	0,7225‰	240,70 fr.	710,35 fr.	0,4264‰
1 665 880 fr. à	3 331 758 fr.	0,9563‰	1 593,10 fr.	2 303,45 fr.	0,6914‰
plus de 3 331 758 fr.		1,1475‰			tendant vers 1,1475‰

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

Introduction

Le présent projet de loi concerne l'estimation fiscale des immeubles non locatifs (villas et PPE).

Ce projet vise à régler la situation juridique des estimations fiscales de ces immeubles à compter de la période fiscale 2022 commençant le 1^{er} janvier 2022 et s'inscrit en substitution de l'actuelle loi sur les estimations fiscales de certains immeubles (LEFI), entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2019.

Sous réserve d'une réévaluation ponctuelle d'un cas exceptionnel et particulier, il fixe notamment, sans marge réglementaire du Conseil d'Etat, la réévaluation périodique de ces immeubles à l'indice genevois à la consommation, pour que ceux-ci soient évalués conformément à la LHID.

Ce projet s'inscrit d'ailleurs à la suite du refus d'entrée en matière par la commission fiscale du Grand Conseil sur le projet de loi sur l'évaluation fiscale des immeubles (« train de lois LEFI » du 9 septembre 2020 – PL 12773 et 12774), déposé par le Conseil d'Etat.

Il a donc clairement pour objectif de régler exhaustivement et à long terme la situation de l'évaluation fiscale des villas et PPE occupés par leurs propriétaires, à la fois de manière transparente et conforme à la législation fédérale.

Contexte législatif

Comme le relève la Conférence suisse des impôts (ci-après : CSI)¹, la LHID a été conçue comme une loi-cadre. Elle s'adresse aux législateurs cantonaux et communaux et leur prescrit notamment les principes selon lesquels ils doivent édicter les normes qui concernent l'assujettissement, l'objet de l'impôt et l'imposition dans le temps.

Conformément au mandat constitutionnel, la LHID précise que la fixation des barèmes, des taux et des montants exonérés d'impôt reste de la compétence des cantons (article 129 alinéa 2 CST et article 1 alinéa 3 LHID).

¹ Cf. Information fiscale éditée par la Conférence suisse des impôts CSI, module F « Problèmes fiscaux – harmonisation – août 2017 ».

La LHID est ainsi contraignante pour les cantons et les communes en matière de détermination (identification) des éléments composant l'assiette fiscale, sur le revenu comme sur la fortune, en énumérant en particulier les éléments qui sont imposables ainsi que les éléments déductibles.

La LHID fixe également des principes visant à la détermination de la valeur d'éléments imposables, en particulier s'agissant de la valeur des biens immobiliers.

Alors même que la LHID est une loi-cadre, c'est-à-dire qu'elle détermine le périmètre dans lequel les cantons doivent agir dans la mise en place de leur législation fiscale, c'est à ces cantons qu'incombe la tâche de transformer les normes et principes de droit harmonisés en normes cantonales et, dans tous les cas, de les concrétiser.

Dès l'origine de la LHID, la question fondamentale s'est posée de savoir dans quelle mesure celle-ci contient des dispositions contraignantes ou si, à l'inverse, il existe pour les cantons des marges de manœuvre législatives.

La CSI confirme à ce titre que les réponses à ces questions peuvent être trouvées avec une interprétation objective de la LHID, interprétation qui est finalement réservée au Tribunal fédéral, en application de l'article 73 LHID.

Toutefois, la question de savoir comment les règles et principes de l'harmonisation peuvent être effectivement mis en application sur le plan politique et technique ne tombe pas sous une interprétation objective de la LHID par le Tribunal fédéral et n'est ainsi pas réglée par cet article 73 LHID.

En vue de la mise en place de « l'application de l'harmonisation », la conférence des fonctionnaires fiscaux d'Etat (devenue CSI) avait institué en 1992 la « commission d'harmonisation » (COHA).

Toutefois, la thématique de l'évaluation des éléments de fortune, en particulier des biens immobiliers, n'était pas une mission qui avait été confiée à cette commission d'harmonisation, laquelle n'avait d'ailleurs aucun pouvoir de sanction à l'égard des cantons.

La CSI a également constaté que, dans le cadre de l'harmonisation fiscale, et contrairement à ce qui prévaut en matière d'IFD, aucune compétence de surveillance ne revient à la Confédération, respectivement à l'Administration fédérale des contributions.

Il résulte en effet de l'article 72 alinéa 2 LHID que celle-ci est directement applicable si, à l'expiration du délai d'adaptation, le droit cantonal lui est contraire.

La CSI précise encore que l'administration fédérale des contributions, a fortiori l'administration fiscale cantonale, ne peut cependant faire recours

auprès du Tribunal fédéral que contre les décisions rendues en dernière instance cantonale.

En tous les cas, il persiste des lacunes liées à la mise en œuvre de la LHID.

Ces lacunes relevées par la CSI correspondent en fait à la marge de manœuvre laissée au législateur cantonal dans la mise en œuvre de la LHID.

Dans le but de combler ces lacunes, différentes actions politiques ont été poursuivies dans l'objectif de mettre en place une commission de contrôle de l'application de la LHID.

Pour des raisons essentiellement politiques, ces tentatives n'ont toutefois pas été suivies d'effet.

Aussi, en l'absence d'harmonisation fiscale formelle consistant à enlever aux cantons toute marge de manœuvre ou d'appréciation dans la détermination en particulier de la valeur des éléments imposables, d'une part, et sans consensus politique au plan fédéral sur ce point, d'autre part, il doit être admis que le pouvoir politique a sciemment choisi de laisser, de fait, une certaine marge de manœuvre aux cantons.

En réalité et compte tenu de ce qui précède, la nécessité de déterminer une valeur vénale « absolue » telle que le poursuit le Conseil d'Etat dans son « train de lois LEFI » ne témoigne pas tant d'une contrainte législative, mais sert plutôt de prétexte à augmenter de manière massive l'évaluation fiscale des immeubles concernés et, partant, le prélèvement des impôts en découlant.

Le Conseil d'Etat en fait à peine mystère puisque cette réévaluation est d'abord évoquée comme une mesure d'assainissement des finances cantonales, cela tant lors de la présentation des budgets que lors de l'élaboration des plans financiers quadriennaux.

Cas de l'IBGI

Du fait de l'harmonisation fiscale, les gains en capital réalisés par des particuliers lors de l'aliénation d'immeubles faisant partie de leur patrimoine privé doivent être imposés.

La LHID prévoit en effet à son article 2 alinéa 1 lettre d que les cantons prélèvent un impôt sur les gains immobiliers, d'une part, et à son article 12 alinéa 2 que « *toute aliénation d'immeubles est imposable* ».

Une lecture trop stricte de la LHID conduit certains observateurs à considérer que, dans tous les cas de vente non exonérés, un impôt doit obligatoirement être prélevé. La situation est en réalité différente.

Le cas genevois est particulier, mais il est actuellement conforme à la LHID.

Conformément au droit fédéral, un impôt est, dans tous les cas, formellement fixé.

Toutefois, à l'issue d'une possession particulièrement longue, soit plus de 25 ans, c'est un taux de 0% qui prévaut actuellement, en application de l'article 84 lettre g LCP.

En vue de présenter un projet de loi équilibré, il est proposé ici de porter ce taux à 2%.

Péréquation financière et compensation des charges

La péréquation financière nationale poursuit deux objectifs prioritaires : réduire les disparités qui existent entre les cantons en termes de capacité financière et accroître l'efficacité dans l'accomplissement des tâches publiques.

Le système de péréquation se compose de deux éléments principaux : la péréquation des ressources et la compensation des charges.

Les principes liés à la péréquation financière et à la compensation des charges sont fixés dans la loi fédérale sur la péréquation financière et la compensation des charges (PFCC).

En substance, cette péréquation est fondée sur une redistribution des ressources de certains cantons en fonction de leur potentiel de ressources. Or l'article 3 de la PFCC prévoit notamment que le potentiel de ressources d'un canton correspond à la valeur de ses ressources exploitables fiscalement.

Aussi, dès lors que le potentiel de ressources se calcule sur la valeur des ressources exploitables fiscalement, d'une part, et qu'il est calculé sur la base, en particulier, de la fortune imposable des personnes physiques, d'autre part, ce dispositif implique que l'assiette fiscale déterminée en application de la loi fiscale cantonale influe directement sur le calcul du potentiel de ressources du canton.

Il en résulte que toute augmentation de la valeur des éléments imposables, en particulier des éléments de fortune immobilière, aura un effet direct sur le montant de la contribution du canton de Genève à la péréquation financière.

Il doit être d'ailleurs rappelé ici que Genève fait déjà partie du faible cercle de cantons contributeurs à la péréquation financière.

C'est ainsi qu'un projet de loi visant à augmenter l'assiette fiscale des contribuables aura comme effet d'augmenter le montant versé par le canton de Genève à titre de contributeur à la péréquation financière.

Il doit être relevé à toutes fins utiles que, si une telle augmentation de l'assiette fiscale était corrigée par des déductions sociales, comme le souhaite le Conseil d'Etat, cette réduction ne viendrait pas pondérer l'augmentation du « potentiel de ressources » et, partant, ne viendrait pas corriger l'augmentation de la contribution à la péréquation financière.

L'arrêt de la Chambre constitutionnelle de la Cour de justice du 20 décembre 2019

Le 31 octobre 2018, le Conseil d'Etat a déposé auprès du Grand Conseil le projet de loi 12403 qui proposait une refonte de la loi sur les estimations fiscales de certains immeubles du 24 août 2014 (LEFI ; D 3 10).

Ce projet de loi visait à augmenter, respectivement actualiser, la valeur fiscale des immeubles concernés détenus par leurs propriétaires depuis de nombreuses années. L'objectif poursuivi était principalement de rapprocher la valeur fiscale de ces immeubles de leurs valeurs vénales afin de respecter l'égalité de traitement entre les contribuables.

Il s'agissait ainsi, selon le Conseil d'Etat, d'augmenter la valeur fiscale des immeubles concernés de 20%.

Parce qu'une augmentation forfaitaire de 20% aurait mis certains contribuables dans une situation d'augmentation d'impôts qu'il jugeait intolérable et excessive, le Grand Conseil a amendé le projet de loi du Conseil d'Etat en modifiant la majoration de 20% en une majoration plus basse, fixée à 7%.

La loi adoptée par le Grand Conseil a été contestée par un contribuable qui a interjeté recours auprès de la Chambre constitutionnelle de la Cour de justice (ci-après « la CCCJ »).

Il sollicitait l'annulation des articles 1 et 2 de la loi.

Le recourant demandait par ailleurs que la Chambre constitutionnelle constate que les dispositions arrêtées par le Grand Conseil étaient contraires au droit supérieur et qu'elle ordonne ainsi au Conseil d'Etat de déterminer la valeur fiscale des immeubles en majorant les valeurs fiscales actuelles de ceux-ci à hauteur de 20%.

Dans son arrêt du 20 décembre 2019 (ACST/42/2019), la CCCJ a partiellement admis le recours.

Le reproche formulé par le recourant était que le Grand Conseil, en réduisant la majoration de l'évaluation fiscale des immeubles concernés de 20% à 7%, introduisait volontairement une sous-estimation de la valeur fiscale des anciens propriétaires, correspondant à une sous-estimation incompatible avec la LHID en particulier.

Le recourant concluait à ce que la CCCJ détermine elle-même la majoration qu'il convenait d'appliquer aux anciens biens immobiliers. Sur ce point, la CCCJ a évidemment rappelé dans son arrêt qu'elle ne peut pas déterminer la valeur fiscale des immeubles en majorant elle-même les valeurs fiscales actuelles de 20%.

La CCCJ a précisé que la LHID ne prescrivait pas au législateur cantonal une méthode d'évaluation déterminée pour établir la valeur déterminante selon l'article 14 alinéa 1 LHID. Les cantons disposent 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 apprécier dans quelles mesures le rendement doit être pris en considération dans l'estimation.

La CCCJ relève également que dans l'arrêt 2C_194/2018 du 1^{er} octobre 2018, le Tribunal fédéral a retenu qu'il n'apparaissait pas que le système prévu par le droit cantonal pour évaluer les immeubles dans le canton de Genève serait contraire aux exigences posées par l'article 14 LHID.

Selon la CCCJ, les règles spécifiques prévues par le droit cantonal pour évaluer de tels immeubles, depuis une expertise générale des immeubles de 1964 jusqu'à l'entrée en vigueur de la LEFI du 24 août 2014, respectent a priori le cadre défini – très largement – par l'article 14 alinéa 1 LHID, de sorte que la valeur fiscale des immeubles appartenant à des personnes physiques dans le canton de Genève pourrait, en principe, être établie conformément aux règles que le législateur avait édictées.

La CCCJ a conclu au considérant 7 *« qu'il convenait donc de retenir que les règles spécifiques prévues par les articles 1 et 2 LEFI pour évaluer les villas et les PPE respectent en principe le cadre défini par l'article 14 alinéa 1 LHID, pour autant qu'elles soient conformes au principe de l'égalité de traitement »*.

La CCCJ a néanmoins retenu que, alors même que le Conseil d'Etat proposait une majoration d'une valeur fiscale des immeubles concernés de 20%, la réduction de cette majoration à 7% avait pour effet de maintenir un écart trop important entre la charge fiscale supportée par les anciens propriétaires et celle qui pèse sur les nouveaux propriétaires.

Plutôt que d'annuler la loi qui réévaluait de manière insuffisante les immeubles concernés, la CCCJ, sur la base d'une décision incitative, l'a maintenue, au motif que sans loi l'imposition aurait été encore inférieure. Elle a enjoint au Grand Conseil de modifier la loi en majorant davantage cette réévaluation.

Les buts de la loi proposée

Le présent projet de loi a pour but de régler la situation juridique des estimations fiscales des immeubles non locatifs (villas et PPE), de manière à la fois pérenne et compatible avec la LHID.

Pour tenir compte de cet objectif ainsi que de l'invitation faite au législateur par la CCCJ, « *de modifier l'art. 2 LEFI le plus rapidement possible* », le présent projet de loi propose de modifier les valeurs fiscales, pour les augmenter sensiblement, à compter du 1^{er} janvier 2022.

A titre de mesure d'accompagnement et dans le but d'atténuer le prélèvement fiscal lié à cette augmentation, mais également pour diminuer le poids de l'imposition sur la fortune dans le canton de Genève, le présent projet de loi propose une baisse linéaire de l'impôt sur la fortune et de l'impôt supplémentaire sur la fortune.

Enfin, pour préserver un certain équilibre fiscal, ce projet prévoit également une imposition minimum de 2% au titre de l'IBGI.

Commentaire article par article

Nouvelle loi sur les estimations fiscales de certains immeubles LEFI

Art. 1 Principe

Comme pour la précédente LEFI (PL 12403), par le renvoi aux lettres b à e de l'article 50 LIPP, cet article énonce les immeubles visés par le présent projet de loi.

Cet article prévoit de prolonger la validité de la valeur fiscale actuelle. Il permet à l'Etat de Genève de disposer de valeurs immobilières pour ce parc pour continuer à prélever l'impôt.

La prorogation est valable pour une période indéterminée.

En fixant une période d'estimation indéterminée, il s'agit, en lien avec les autres modifications proposées par le présent projet de loi, de régler la question de l'évaluation régulière des immeubles concernés de façon pérenne.

Enfin, il est clairement indiqué au Conseil d'Etat qu'il n'est plus nécessaire de déposer un projet de loi pour instaurer un nouveau système d'estimation.

A ce propos, l'article 8 prévoit l'abrogation de la loi relative à la préparation de l'estimation des immeubles (LPEI) (D 3 11).

Art. 2 *Majoration*

Alors que la revalorisation de 7% des « anciens immeubles » détenus par leurs propriétaires, déterminée par la loi 12403, a constitué un « premier pas » considéré comme insuffisant, le présent projet de loi propose une double adjonction.

Il propose d'instaurer une nouvelle augmentation unique de la valeur fiscale des immeubles concernés de 5%, dès le 1^{er} janvier 2022, puis, une deuxième, régulière, annuelle et systématique, dès le 1^{er} janvier 2023.

Cette dernière augmentation serait corrélée à l'indice genevois des prix à la consommation mais plafonnée, pour des raisons évidentes de proportionnalité, à hauteur de 1% par année.

Art. 3 *Valeur fiscale actuelle*

La valeur fiscale déterminante au 31 décembre 2021, au sens de l'article 2 alinéa 1 dont l'origine peut remonter dans certains cas jusqu'à 1965, découle des évolutions législatives, ainsi que des majorations survenues en application des lois successives de prorogation des estimations fiscales.

Art. 4 *Exceptions*

En procédant de manière similaire à ce que le Grand Conseil a déjà décrété pour les périodes décennales 1975-1984, 1985-1994, 1995-2004 et 2018-2028, seuls les immeubles dont l'origine de la valeur fiscale remonte à une date antérieure au 1^{er} janvier 2011 seraient réévalués avec la majoration linéaire de 5% de l'article 2 alinéa 1.

Les lettres a à d de l'article 4 règlent cette exception comme l'actuelle LEFI.

Art. 5 *Réclamation et recours*

Comme pour l'actuelle LEFI, cet article a pour but d'accorder au contribuable le droit de contester la majoration visée à l'article 2, dans la

mesure où il peut démontrer que l'évolution de la valeur de son immeuble n'a pas augmenté de manière correspondante.

Art. 6 *Clause abrogatoire*

a) En lien avec l'article 7, la loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 22 novembre 2018, est abrogée avec effet au 1^{er} janvier 2022.

b) La loi relative à la préparation de l'estimation des immeubles (LPEI) (D 3 11) est abrogée.

En effet, il est clairement indiqué au Conseil d'Etat qu'il n'est plus nécessaire de déposer un projet de loi pour instaurer un nouveau système d'estimation.

La présente loi a effectivement pour objectif de régler la réévaluation des immeubles non locatifs concernés de façon pérenne.

Art. 7 *Entrée en vigueur*

La présente loi entre en vigueur le 1^{er} janvier 2022 à l'expiration du délai de validité de la LEFI (droit actuel) qui arrive à échéance le 31 décembre 2021.

Art. 8 *Modifications à d'autres lois*

Modification de la loi générale sur les contributions publiques LCP

Art. 76 al. 5 (nouveau)

Comme déjà indiqué, une neutralité fiscale de la réévaluation des immeubles ne pourra pas être atteinte « contribuable par contribuable ».

Aussi, le présent projet prévoit une seconde compensation des effets de la réévaluation des immeubles par une baisse très ciblée de l'impôt immobilier complémentaire.

Il est réduit à 0,2% pour les immeubles détenus par les personnes physiques et affectés à leur résidence principale.

Il semble important de traiter de façon spécifique, sur ce point, les propriétaires de leur propre logement.

Art. 84 lettre g LCP

Pour tenir compte des critiques – pourtant infondées – d'un taux d'imposition à 0% des bénéficiaires et gains immobiliers réalisés après que la

durée de possession du bien immobilier vendu a atteint ou dépassé 25 ans et pour tenir compte du fait qu'une vente après une telle durée de possession résulte souvent plus d'une obligation de restructurer son patrimoine, pour des raisons notamment successorales, que d'une réelle volonté de rechercher un profit, la fixation d'un taux volontairement assez bas est économiquement et moralement justifiée.

* * *

Modification de la loi sur l'imposition des personnes physiques LIPP

Art. 52 al. 2 LIPP

Comme indiqué plus haut, aucune estimation décennale par une commission d'experts n'a plus été effectuée depuis 1964.

L'évaluation des immeubles étant prévue pour être basée sur leur coût d'acquisition, avec majoration périodique, cette référence à une commission d'experts est ainsi supprimée.

Cette évaluation est ensuite indexée, chaque année, à l'indice genevois des prix à la consommation. L'indexation annuelle ne peut toutefois pas excéder 1%.

Art. 52 al. 3 LIPP

Dès lors que le prix d'acquisition d'un immeuble détermine sa valeur fiscale, au sens de l'article 52 alinéa 2 LIPP corrigé, la notion de réévaluation au cours de la période décennale « d'un immeuble aliéné » n'est plus nécessaire et est ainsi supprimée de l'article 52 alinéa 3 LIPP.

Art. 52 al. 4 LIPP

Dès lors que le prix d'acquisition d'un immeuble détermine sa valeur fiscale, au sens de l'article 52 alinéa 2 LIPP corrigé, la notion de période décennale doit être supprimée de l'article 52 alinéa 4 LIPP.

Art. 52 al. 6 LIPP

Comme aujourd'hui, les nouvelles constructions peuvent être évaluées par experts, tant à la demande du propriétaire qu'à celle du département. Toutefois, pour les mêmes raisons que celles qui précèdent, la notion de période décennale doit être supprimée.

Art. 52A LIPP

Cet article, repris du PL 12773, vise à objectiver la pratique actuelle de l'autorité fiscale en matière d'évaluation d'immeubles à l'étranger.

Art. 59 LIPP

Alors même qu'une neutralité fiscale de la réévaluation des immeubles ne pourra pas être atteinte « contribuable par contribuable », le présent projet prévoit une première compensation des effets de la réévaluation des immeubles par une baisse de l'impôt sur la fortune.

Le projet reprend à ce titre la mesure proposée par le Conseil d'Etat dans le PL 12773 ainsi que son exposé des motifs.

Art. 59 al. 1 LIPP*Alinéa 1, tableau*

Le barème de l'impôt sur la fortune prévu à l'article 59 alinéa 1 LIPP (droit actuel) est revu avec une baisse linéaire de 15%. Plus précisément, les tranches de ce barème sont reprises telles quelles alors que le taux d'imposition de la tranche a été réduit linéairement de 15%. L'impôt maximum de la tranche et l'impôt total de ce barème sont adaptés en conséquence. L'indication du taux réel du maximum de la tranche, qui ne figure pas dans le barème actuel, a été ajoutée.

Art. 59 al. 2 LIPP*Alinéa 2, tableau*

Le barème actuel de l'impôt supplémentaire sur la fortune prévu à l'article 59 alinéa 2 LIPP (droit actuel) est revu avec une baisse linéaire de 15%. Plus précisément, les tranches de ce barème sont reprises telles quelles alors que le taux d'imposition de la tranche a été réduit linéairement de 15%. L'impôt maximum de la tranche, l'impôt total de ce barème et le taux réel du maximum de la tranche sont adaptés en conséquence. L'ordre des colonnes a été modifié pour qu'il soit identique avec celui du barème de l'article 59 alinéa 1 LIPP.

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