



# **GRAND CONSEIL**

## **de la République et canton de Genève**

**PL 13708-A**

*Date de dépôt : 18 décembre 2025*

### **Rapport**

**de la commission des travaux chargée d'étudier le projet de loi  
du Conseil d'Etat de boucllement de la loi 12412 ouvrant un  
crédit d'investissement de 1 725 000 francs pour l'intégration de  
nouvelles modalités d'évaluation du parc immobilier dans le  
système d'information fiscal**

*Rapport de Christo Ivanov (page 3)*

## **Projet de loi (13708-A)**

**de bouclement de la loi 12412 ouvrant un crédit d'investissement de 1 725 000 francs pour l'intégration de nouvelles modalités d'évaluation du parc immobilier dans le système d'information fiscal**

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

### **Art. 1      Bouclement**

Le bouclement de la loi 12412 ouvrant un crédit d'investissement de 1 725 000 francs pour l'intégration de nouvelles modalités d'évaluation du parc immobilier dans le système d'information fiscal se décompose de la manière suivante :

– Montant voté	1 725 000 francs
– Dépenses réelles	<u>1 701 786 francs</u>
<b>Non dépensé</b>	<b>23 214 francs</b>

### **Art. 2      Loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat**

La présente loi est soumise aux dispositions de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat de Genève, du 4 octobre 2013.

## Rapport de Christo Ivanov

La commission des travaux, présidée par M. Grégoire Carasso, a siégé en date du 9 décembre 2025 pour étudier cet objet.

Ont assisté à la séance : M. Stefano Gorgone, secrétaire scientifique, SGGC, et M. Mathias Bapst, responsable du budget des investissements, DF.

Le procès-verbal a été tenu avec précision par M. Nicola Martinez.

Que toutes ces personnes soient ici remerciées.

### Séance du mardi 9 décembre 2025

*Auditions de M. Cédric Marti, directeur de la taxation des personnes physiques – AFC, M. Nicolas Roth, directeur de la DOSIL – DF, et M. Bénito Perez, chef de service à l'OCSIN – DIN*

M. Roth présente le projet de loi de bouclement de la loi 12412. Il rappelle que cette loi a été adoptée par le Grand Conseil en septembre 2019. L'objectif du projet de loi est de constituer un référentiel centralisé de l'ensemble des biens immobiliers du canton et de pouvoir alimenter ce référentiel de 85 000 objets de manière plus automatisée. Il explique que l'obsolescence du module de taxation rendait nécessaire la refonte de ce module de taxation immobilière. Il précise que des actes de rationalisation ont été mis en œuvre autour de la taxation automatique et qu'un outil de suivi de la production et des restitutions a été mis à disposition.

Pour rappeler quelques chiffres clés de l'administration fiscale, il mentionne que l'administration compte plus de 600 employés, traite plus de 589 000 dossiers par an et collecte 14,6 milliards d'impôts. Il ajoute que 250 000 personnes sont inscrites aux e-démarches, ce qui constitue un chiffre important pour le service. Il indique que le taux de réponse aux appels téléphoniques est suivi et s'élève à 88%, un chiffre considéré comme très bon en comparaison intercantionale. Enfin, il détaille les chiffres relatifs au service de l'immobilier : 123 000 taxations, 1700 visites au guichet, 16 000 appels téléphoniques, le tout assuré par 21,4 ETP.

M. Perez présente les réalisations effectuées grâce à cette loi. Il indique que le premier élément concerne un changement d'architecture, qui permet de moderniser et de traiter l'obsolescence du système d'information. Ce changement rend l'application immobilière indépendante des autres modules. Il précise que le système d'information fiscale est composé d'une vingtaine de modules intégrés.

Le deuxième point porte sur la mise en œuvre du référentiel centralisé, avec un renforcement des automatismes. Il s'agit de la mise en place d'un référentiel immobilier pour l'administration fiscale, incluant la valorisation des biens et les règles de gestion associées, permettant de connaître la valorisation d'un bien quelle que soit l'année fiscale et d'avoir un historique des évolutions.

Le troisième axe concerne la refonte du module de taxation immobilière, qui bénéficie d'une nouvelle ergonomie et d'un moteur de calcul hautement paramétrable afin de limiter les interventions lors des changements légaux, ainsi que la comparaison automatique entre les éléments déclarés et les informations en possession de l'administration fiscale. Le quatrième point porte sur la mise en œuvre de la taxation automatique. Cette taxation, limitée dans le temps, permet à l'AFC de réaliser périodiquement des contrôles. Enfin, le cinquième point concerne l'intégration du domaine de l'immobilier dans les outils de pilotage de l'administration fiscale.

M. Perez explique que les résultats se traduisent par un passage d'une architecture client lourd vers une solution client léger, plus ergonomique et intuitive pour les utilisateurs de l'AFC, facilitant l'exploitation de l'application. Concernant le référentiel automatique déployé, il permet la mise à jour dans différents cas : lors d'un changement de situation du contribuable dans le registre fiscal, lors de la mise à jour de l'état locatif dans la taxation immobilière et lors de l'enregistrement d'une mutation.

M. Marti explique la nécessité d'un nouvel applicatif. Il indique que le nombre de contribuables et de propriétaires immobiliers a fortement augmenté, notamment en raison des dénonciations spontanées liées aux échanges automatiques d'informations entre les pays. Des personnes possédant des biens à l'étranger viennent désormais les déclarer. Il précise que les 123 000 propriétaires mentionnés à Genève concernent en particulier des biens immobiliers étrangers, pour lesquels il faut estimer la valeur locative et établir la taxation correspondante.

Il présente un outil de suivi, notamment un tableau de bord, qui permet de suivre de près l'activité des taxateurs. Par exemple, une personne traite entre 7000 et 7500 biens immobiliers déclarés par année. Le tableau de bord permet également de suivre le nombre de mutations enregistrées et les appels téléphoniques traités.

M. Roth rappelle que, lors de l'adoption de la loi, le Conseil d'Etat avait prévu un planning sur quatre semestres, mais que le projet a nécessité trois années pour sa mise en œuvre. Il précise que la nouvelle ergonomie a été sécurisée via des tests utilisateurs et des tests de sécurité, car ce patrimoine informationnel est vital pour l'administration fiscale.

Il souligne que la maîtrise financière est assurée : le projet de loi initial prévoyait 2,1 millions de francs. La commission fiscale a refusé le pré-remplissage automatique de tous les biens immobilisés, ce qui a réduit le montant du projet de loi voté à 1 725 000 francs. Les dépenses finales s'élèvent à 1 701 786 francs.

M. Marti explique que l'ancienne application présentait une obsolescence et était peu claire. Le nouvel applicatif est plus clair, moderne et évolutif. Il permet de prendre en compte plus facilement les modifications légales, grâce à son architecture de type client léger, plus simple à faire évoluer.

Il précise que des automatismes existaient déjà dans l'ancienne application. Malgré l'augmentation du nombre de contribuables, le nouveau système permet de réduire de 2,3 ETP le staff de l'immobilier, grâce à une application simple, fluide et facile à utiliser. Il se dit satisfait d'avoir pu diminuer ces ETP tout en conservant 27 000 taxations automatiques.

Le président demande quelle est la proportion en 2024 des propriétaires de biens immobiliers situés à Genève, en Suisse et à l'étranger.

M. Marti répond qu'il ne pourra pas distinguer précisément entre Genève, le reste de la Suisse et l'étranger, mais indique qu'il y a environ 45 000 propriétaires physiques dans le canton de Genève. Il précise que de nombreux appartements sont détenus par des fonds de pension ou des sociétés, et que ce chiffre concerne uniquement les personnes physiques.

Un commissaire (UDC) pose une question sur l'évolution du système. Il demande si, avec ce qui a été voté, il sera possible de développer l'application existante ou s'il faudra envisager un autre système de taxation.

M. Marti répond que, sans contrainte budgétaire, l'AFC souhaiterait faire évoluer l'application, qui a 25 ans. Il indique qu'elle fonctionne bien, mais reste difficile à faire évoluer et il évoque l'éventualité d'utiliser l'intelligence artificielle ou d'autres mécanismes pour la faire évoluer dans le futur.

M. Roth précise que le module présenté constitue le fer de lance de ce projet. C'est la raison pour laquelle un PL dédié avait été déposé pour répondre à une contrainte légale et tester ce pilote sur le référentiel de valeur immobilière. Fort du succès de cette démarche, un PL d'investissement de 24 millions de francs a été déposé et adopté par le Grand Conseil. Ce PL permettra de résoudre la moitié de l'obsolescence des autres modules. Il souligne que la refonte complète de ces applications nécessitera dix années de travail. Les 24 millions sont prévus sur une période de cinq ans, dont 12 millions consacrés à l'obsolescence et 12 millions à des gains de productivité, ainsi qu'aux modifications légales et réglementaires.

Un commissaire (UDC) demande jusqu'à quand s'étend le financement de 24 millions.

M. Roth répond que le financement est prévu jusqu'en 2029 et qu'un complément sera demandé peu avant cette date si nécessaire.

## **Vote**

### *1<sup>er</sup> débat*

Le président met aux voix l'entrée en matière du PL 13708 :

Oui : 14 (3 S, 2 Ve, 1 LJS, 2 MCG, 1 LC, 3 PLR, 2 UDC)

Non : —

Abstentions : —

L'entrée en matière est acceptée.

### *2<sup>e</sup> débat*

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

Titre et préambule pas d'opposition, adopté

Art. 1 pas d'opposition, adopté

Art. 2 pas d'opposition, adopté

### *3<sup>e</sup> débat*

Le président met aux voix l'ensemble du PL 13708 :

Oui : 14 (3 S, 2 Ve, 1 LJS, 2 MCG, 1 LC, 3 PLR, 2 UDC)

Non : —

Abstentions : —

Le PL 13708 est accepté.

*Catégorie de débat préavisée : IV*



## PL 13708 de bouclément de la loi 12412 ouvrant un crédit d'investissement de 1 725 000 francs pour l'intégration de nouvelles modalités d'évaluation du parc immobilier dans le système d'information fiscal

Présentation à la Commission des Travaux – 09.12.2025  
DIN - DF

### Sommaire

1

1. Rappel des objectifs de la loi 12412
2. Quelques éléments chiffrés de l'activité "Immobilier"
3. Réalisations faites grâce à cette présente loi
4. Planification de la réalisation
5. Bilan financier au bouclément
6. Retour sur investissement
7. Réponses aux questions et annexes

## 1. Objectifs et thématiques traitées par la loi 12412

Rappel des thèmes traités dans le projet de loi 12412

- 1 Un référentiel centralisé avec renforcement des automatismes**
  - Mise en place d'un référentiel immobilier pour l'administration fiscale avec prise en compte des composantes de la valorisation et des règles de gestion associées.
- 2 Simplifier l'alimentation du référentiel**
  - Mise en place des interfaces pour la mise à jour des éléments issus des partenaires internes et externes.
- 3 Refonte du module de taxation immobilière**
  - Refonte du module de taxation de l'impôt immobilier (fortune et revenu) et de l'impôt immobilier complémentaire afin de bénéficier du nouveau référentiel centralisé.
- 4 Mise en œuvre de la taxation automatique**
  - Mise en œuvre de la possibilité d'un visa automatique.
- 5 Outils de suivi de la production et de restitutions**
  - Mise à disposition d'outils d'analyse basés sur le référentiel créé et d'un outil de planification pour le service de l'estimation immobilière.

19/12/2025

## 2. Quelques éléments chiffrés

Les chiffres et indicateurs clés de l'activité "Immobilier" sont les suivants :



Et plus précisément pour l'immobilier :

En 2024
123'000 taxations
1'700 visites au guichet
16'000 téléphones
21,4 ETP

19/12/2025

### 3. Réalisations faites grâce à la loi 12412

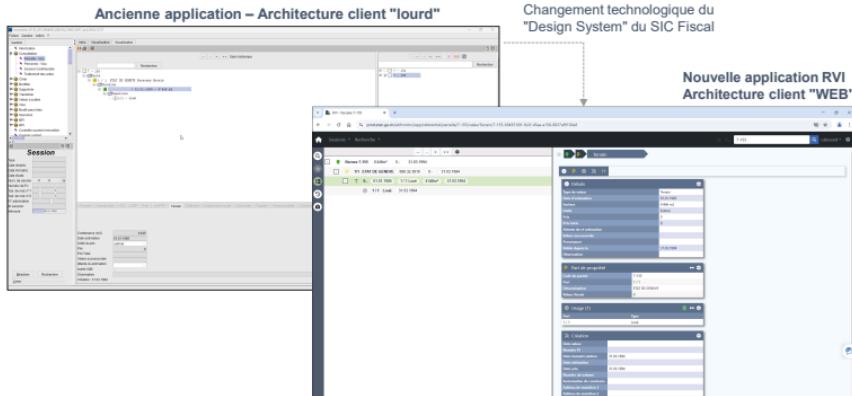
#### Les réalisations



10/12/2025

#### 3.1. Réalisations faites grâce à la loi 12412

Mise en œuvre d'une plateforme moderne et évolutive basée sur une nouvelle architecture



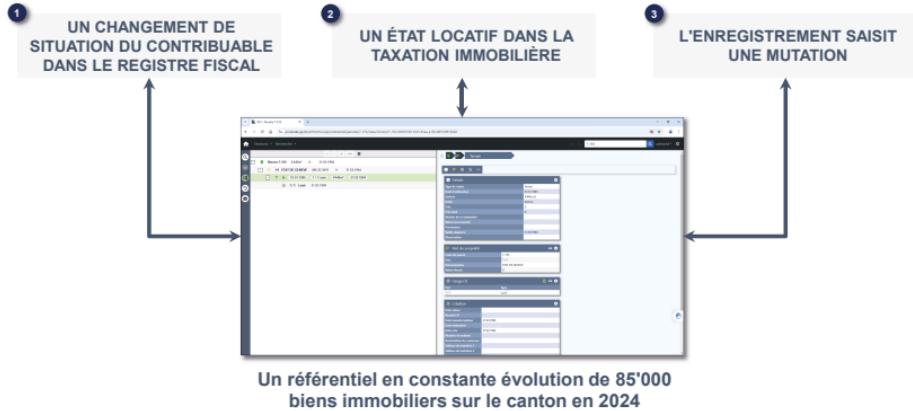
10/12/2025

5



### 3.2. Réalisations faites grâce à la loi 12412

Un référentiel automatiquement connecté aux changements de faits



19/12/2025



### 3.3. Réalisations faites grâce à la loi 12412

Une taxation **en augmentation constante** depuis plusieurs années

Évolution du nombre de dossiers taxés à l'immobilier						
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Nombre de dossiers taxés	106'557	110'774	111'060	120'769	123'242*	123'831**
Augmentation sur la période 2019 - 2024						+16,2%

\* Dont plus de 28'000 taxations automatiques réalisées en 2023  
(cf. détail en page 14)

\*\* Dont plus de 27'000 taxations automatiques réalisées en 2024

19/12/2025



### 3.4. Réalisations faites grâce à la loi 12412

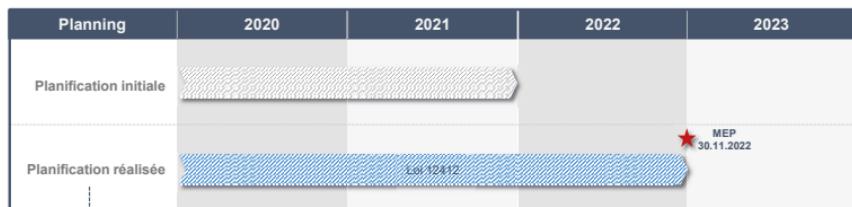
Des tableaux de bord permettant d'assurer un suivi fin de l'activité

Suivi du nombre de taxations													
	2025	Année Fiscale	PM	Taxateur	Assujettissement	Nature du visa	Type visa automatique	Taxation	Etat	Genre	Immobilier		
Nombre de dossiers Valeurs seulement	JANV.-2025	FÉVR.-2025	MARS.-2025	AVR.-2025	MAI.-2025	JUIN.-2025	JUIL.-2025	AOÛT.-2025	SEPT.-2025	OCT.-2025	NOV.-2025	DÉCEMBRE-2025	2025
C	157	110	158	156	384	213	292	12	347	279	356	2464	
D	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	
G	34	27	9	5	1	5	0	0	0	0	0	81	
L	0	0	2	2	0	1	0	1	1	0	3	10	
N	9	20	33	5	22	0	69	34	0	18	1	211	
B	13	18	4	11	11	26	34	103	53	26	15	314	
B	0	1	0	0	0	0	0	2	0	19	0	22	
S	2	13	4	2	2	2	24	3	1	1	5	59	
I	56	40	52	99	17	148	177	253	24	54	18	938	
Taxateur	271	229	262	280	477	795	596	408	427	397	398	4100	

Suivi des mutations		Octobre							
	Mois de publication	Année de mutation	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mutation P1	B			2	28	2			
	C			56	21	20			
	F			26	12	30			
	H			13	2	28			
	R				26				
	T			2	6	42	42	1	
	T				1	1			
	V			1	8	70	7	16	

10/12/2025

### 4. La planification de la réalisation de la loi 12412



#### Les principales raisons du délai de mise en œuvre :

- La mise en œuvre d'une ergonomie structurante pour toutes les applications de l'AFC a nécessité un temps de validation plus important.
- Et le déploiement d'une nouvelle plateforme technologique qui a fait l'objet de multiples vérifications afin d'en assurer une bonne stabilité et exploitabilité.

10/12/2025

## 5. Bilan financier du présent projet de loi

10

Loi 12412

(en francs)	Projet de loi déposé	Loi votée	Dépenses
Mise en place des interfaces pour la mise à jour des éléments issus des partenaires internes et externes	300 000	265 000	255 000
Mise en place d'un référentiel immobilier pour l'administration fiscale	400 000	310 000	335 000
Refonte du module de taxation de l'impôt immobilier (fortune et revenu) et de l'impôt immobilier complémentaire afin de tenir compte du référentiel	1 100 000	950 000	1 005 000
Mise en œuvre de la possibilité d'un visa automatique	200 000	150 000	80 000
Mise à disposition d'outils d'analyse basés sur le référentiel créé et d'un outil de planification pour le service de l'estimation immobilière	100 000	50 000	26 786
<b>Total</b>	<b>2 100 000</b>	<b>1 725 000</b>	<b>1 701 786</b>

Un projet financièrement maîtrisé

19/12/2025

## 6. Retours sur investissement à relever

11

### Bénéfices qualitatifs

- Une obsolescence technologique de l'application contrecarrée.
- Une plateforme moderne et évolutive basée sur les dernières technologies.
- Une prise en compte des modifications légales dès 2023 simplifiées.

À titre d'exemple la mise en œuvre de la nouvelle LEFI (*Loi sur l'estimation fiscale des immeubles*) a été facilitée par cette nouvelle version de l'application.

### Bénéfices quantitatifs

- La mise en œuvre d'automatismes décrits a généré les économies suivantes :

Année	Effectif du service "Immobiliers"
En 2019	23,7 ETP
En 2024	21,4 ETP
<b>GAIN</b>	<b>2,3 ETP</b>

- Plus de 27'000 taxations automatiques en 2024

10/12/2025

# Annexes

## 7. Annexes – Chiffres des taxation automatiques réalisées en 2023

Année fiscale	Mois	Nombre	Taxation	Part	Semi-auto	Part	Visa titre auto	Part	Visa Immo auto	Part
2023	24.01	2'789	620	22.23%	1'045	37.47%	939	33.67%	68	2.44%
2023	24.02	21'939	6'228	28.39%	12'101	55.16%	11'708	53.37%	1'096	5.00%
2023	24.03	68'439	18'411	26.90%	40'000	58.45%	36'457	53.27%	6'146	8.98%
2023	24.04	75'549	19'363	25.63%	41'238	54.58%	37'807	50.04%	7'459	9.87%
2023	24.05	42'706	8'707	20.39%	20'122	47.12%	16'793	39.32%	3'889	9.11%
2023	24.06	44'698	4'828	10.80%	14'595	32.65%	11'873	26.12%	2'930	6.56%
2023	24.07	32'537	4'398	13.52%	15'311	47.06%	11'888	36.54%	2'736	8.41%
2023	24.08	13'264	1'413	10.65%	6'278	47.33%	4'434	33.43%	1'194	9.00%
2023	24.09	14'249	1'299	9.12%	6'522	45.77%	4'448	31.22%	1'196	8.39%
2023	24.10	9'291	637	6.86%	4'184	45.03%	2'428	26.13%	669	7.20%
2023	24.11	6'133	373	6.05%	2'780	45.33%	1'514	24.69%	275	4.48%
2023	24.12	3'200	107	3.34%	1'369	42.79%	637	19.91%	128	4.00%
2023	25.01	4'080	168	4.12%	1'704	41.76%	996	24.41%	170	4.17%
2023	25.02	2'097	80	3.81%	559	26.66%	360	17.17%	57	2.72%
2023	25.03	1'803	54	3.00%	385	21.35%	268	14.86%	51	2.83%
2023	25.04	812	17	2.09%	148	18.23%	92	11.33%	20	2.46%
2023	25.05	597	15	2.51%	63	10.55%	71	11.89%	12	2.01%
2023	25.06	393	3	0.76%	12	3.05%	25	6.36%	9	2.29%
<b>Récapitulatif</b>		<b>344'576</b>	<b>66'721</b>		<b>168'416</b>		<b>142'538</b>		<b>28'105</b>	

**Merci de  
votre attention**

Départements DF - DIN