

Question présentée par le député :

M. Denis Chiaradonna

Date de dépôt : 8 juin 2022

Question écrite

Compensation de la plus-value (selon art. 5 al. 1 et al. 1bis LAT) : pour une mise en conformité immédiate du droit fédéral ?

Dans un arrêt du Tribunal fédéral du 5 avril 2022 (TF, 05.04.2022, 1C_233/2021¹), notre Haute Cour a tranché que la taxation de la plus-value doit concerner également les situations en cas de changements d'affectation et d'augmentations des possibilités de construire selon l'art. 5 al. 1 LAT² en zone à bâtir et pas seulement en cas de changement de la zone agricole en zone à bâtir.

Selon notre compréhension, il ne suffirait pas qu'une loi ou un règlement prévoie uniquement la compensation de la plus-value quand on passe de la zone agricole en zone à bâtir, mais il faudrait également prévoir cette taxation (pour rappel à 20% à Genève selon l'article 30I de la LaLAT) en cas de changement d'affectation ou d'augmentation des droits à bâtir notamment par exemple lors du passage de la zone 5 villas en zone de développement (soit lors de modifications du régime de zone en zone à bâtir augmentant les droits à bâtir).

Dès lors, il en résulterait que les dispositions actuelles de la LaLAT ne respecteraient pas le droit fédéral (art. 5 al. 1 LAT) et le Conseil d'Etat devrait prendre immédiatement des dispositions provisoires pour faire respecter le droit fédéral en vertu de l'article 72 LHID dont voici, pour rappel, la disposition topique.

¹ https://www.bger.ch/ext/eurospider/live/fr/php/aza/http/index.php?lang=fr&type=show_document&highlight_docid=aza://05-04-2022-1C_233-2021

² https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1979/1573_1573_1573/fr#art_5

Art. 72 LHID Adaptation des législations cantonales

¹ Les cantons adaptent leur législation aux dispositions de la présente loi pour la date de leur entrée en vigueur. Lorsqu'elle fixe la date d'entrée en vigueur, la Confédération tient compte des cantons ; elle leur accorde en règle générale un délai d'au moins deux ans pour adapter leur législation.

² Une fois entrées en vigueur, les dispositions de la présente loi sont d'application directe si le droit fiscal cantonal s'en écarte.

³ Le gouvernement cantonal édicte les dispositions provisoires nécessaires.

- *Le Conseil d'Etat a-t-il pris connaissance de l'arrêt du 5 avril 2022 du Tribunal fédéral (TF, 05.04.2022, 1C_233/2021) ?*
- *Comment le Conseil d'Etat interprète-t-il cet arrêt et quel impact a-t-il sur la législation genevoise, en particulier vis-à-vis du titre IIIA de la LaLAT intitulé « Compensation des plus-values et indemnisation » ?*
- *Quelles mesures le Conseil d'Etat entend-il prendre pour faire respecter immédiatement le droit fédéral, en particulier l'article 5 al. 1 LAT et dans quels délais ?*
- *Dans quelle mesure existe-t-il une rétroactivité de cette application du droit fédéral en vertu de la LHID vis-à-vis des modifications de régime de zone passées et qui se sont réalisées sur le canton de Genève ces dernières années ?*
- *Comment le Conseil d'Etat entend-il faire appliquer cet arrêt dans la mesure où des mesures provisoires seraient adoptées ?*
- *Est-il possible d'estimer à combien se chiffrerait par an cette nouvelle taxation fiscale par l'application de cet arrêt ?*
- *A combien estime-t-on les recettes de cette taxation dans le cas d'une éventuelle application rétroactive de cette mesure résultant de la décision du Tribunal fédéral du 5 avril 2022 ?*

Je remercie par avance le Conseil d'Etat pour les réponses qu'il saura apporter à ces questions.