



Date de dépôt : 26 mars 2025

Réponse du Conseil d'Etat
à la question écrite de François Erard : Changement de système d'imposition de la propriété du logement : quelles conséquences pour la politique climatique et énergétique cantonale ?

En date du 14 février 2025, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une question écrite ordinaire qui a la teneur suivante :

Le cadre légal fédéral en vigueur (la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct (LIFD) et la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID)) prévoit que le contribuable qui possède des immeubles privés peut déduire les frais nécessaires à leur entretien, y compris certains investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement. Cette possibilité est retranscrite dans le droit cantonal via l'art. 34, let. d et e, de la loi sur l'imposition des personnes physiques (LIPP).

Le 20 décembre 2024, les Chambres fédérales ont adopté la loi fédérale relative au changement de système d'imposition de la propriété du logement. Ce texte, qui résulte d'une initiative parlementaire visant la suppression de l'imposition de la valeur locative, modifie radicalement le régime en vigueur. En premier lieu, le cercle des travaux pouvant donner lieu à des déductions fiscales est drastiquement restreint. D'autre part, pour les déductions qui subsistent encore, ce ne sont dorénavant plus les travaux entrepris sur l'ensemble des immeubles privés qui sont concernés, mais uniquement ceux affectant les immeubles loués ou affermés détenus dans la fortune privée.

S'agissant spécifiquement des investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, assimilés à ce jour à des frais d'entretien, ils ne donneront plus lieu à déduction au niveau de l'impôt fédéral direct (LIFD). S'agissant des possibilités restant en la matière dans

la LHID, la nouvelle loi conserve une disposition transitoire (art. 78h, al. 2) indiquant que « Tant que l'objectif d'équilibrer le bilan des gaz à effet de serre n'est pas atteint, mais jusqu'en 2050 au plus tard, les cantons peuvent prévoir des déductions pour les investissements destinés à économiser l'énergie et à protéger l'environnement. Le Département fédéral des finances détermine en collaboration avec les cantons quelles dépenses peuvent être déduites », sans autre précision s'agissant notamment des catégories d'immeubles ou de travaux concernées.

Cette loi n'est pas encore entrée en vigueur ; elle est sujette à référendum facultatif et elle n'est de toute manière appelée à entrer en vigueur qu'en parallèle à un second texte voté par les Chambres, l'arrêté fédéral du 20 décembre 2024 relatif à l'impôt immobilier cantonal sur les résidences secondaires, qui, lui, est sujet à référendum obligatoire.

Il va cependant sans dire que la possible entrée en vigueur de cette loi et les changements qu'elle implique auront des conséquences drastiques sur le taux d'entretien, de rénovation et d'assainissement énergétique du parc bâti cantonal. Or, si les objectifs de la politique climatique cantonale doivent être atteints à l'avenir, l'on devra obligatoirement passer par une hausse d'ampleur des travaux concernés. Il s'agit donc de veiller à ce que Genève se prépare à la possible entrée en vigueur de ce changement de système et s'assure d'en atténuer les conséquences négatives autant que faire se peut.

Dans cette optique, le Conseil d'Etat m'obligerait en répondant aux questions suivantes :

- **Est-ce qu'une estimation des effets de ce changement de système a été entreprise par le Conseil d'Etat, s'agissant des objectifs climatiques et de transition énergétique applicables aux bâtiments ?**
- **Le cas échéant, le Conseil d'Etat envisage-t-il d'ores et déjà des mesures pour éviter que l'entrée en vigueur de ce changement de système ne mette à mal les efforts en la matière à Genève ?**

Je remercie par avance le Conseil d'Etat de sa réponse.

RÉPONSE DU CONSEIL D'ÉTAT

En préambule, le Conseil d'Etat rappelle que la politique climatique cantonale vise à la neutralité carbone en 2050.

Le Conseil d'Etat relève de façon globale que la nouvelle loi fédérale relative au changement de système d'imposition de la propriété du logement votée par l'Assemblée fédérale et sujette à référendum pose une série de questions, avec la suppression des déductions pour l'entretien des biens immobiliers et la limitation de la déduction des intérêts passifs. Le Conseil d'Etat regrette particulièrement que cette loi fédérale n'autorise plus de déduction, au niveau de l'impôt fédéral direct (loi fédérale sur l'impôt fédéral direct, du 14 décembre 1990 (LIFD; RS 642.11)), pour les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement.

Pendant, pour l'impôt cantonal et communal, le Conseil d'Etat estime que la nouvelle disposition transitoire de la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes, du 14 décembre 1990 (LHID; RS 642.14), soit l'article 78h, alinéa 2, qui permet aux cantons de prévoir, tant que l'objectif d'équilibrer le bilan des gaz à effet de serre n'est pas atteint, mais jusqu'en 2050 au plus tard, des déductions pour les investissements destinés à économiser l'énergie et à protéger l'environnement, est de nature à soutenir les efforts en la matière.

C'est la raison pour laquelle, en cas d'acceptation en votation populaire du changement de système d'imposition de la propriété du logement, le Conseil d'Etat envisage de maintenir la déduction possible de ces investissements sur le plan de l'impôt cantonal et communal, bien que la valeur locative ne soit plus imposable.

Au vu de ce qui précède, le Conseil d'Etat estime que les objectifs en matière de climat et de transition énergétique sont réalisables et il n'envisage pas de mesures supplémentaires afin de pallier la suppression de la déductibilité de ces investissements pour l'impôt fédéral direct.

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite à prendre acte de la présente réponse.

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :
Michèle RIGHETTI-EL ZAYADI

La présidente :
Nathalie FONTANET