

Projet présenté par les députés :

M^{mes} et MM. Ronald Zacharias, Thierry Cerutti, Florian Gander, Pascal Spuhler, André Python, Jean-Marie Voumard, Jean-François Girardet, Francisco Valentin, Françoise Sapin, Bernhard Riedweg, André Pfeffer

Date de dépôt : 20 février 2017

Projet de loi

**modifiant la loi sur l'imposition des personnes physiques (LIPP)
(D 3 08) (Plus de justice fiscale !)**

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

Art. 1 Modification

La loi sur l'imposition des personnes physiques, du 27 septembre 2009, est
modifiée comme suit :

Art. 56, al. 1 et 2 (nouvelle teneur)

¹ Sont déduites de la fortune brute les dettes chirographaires ou hypothécaires
justifiées par titres, extraits de comptes, quittances d'intérêts ou déclaration
du créancier ainsi que la fiscalité latente de réalisation.

² Hormis la fiscalité latente de réalisation, il ne peut être déduit que les dettes
effectivement dues par le contribuable. Les cautionnements ne peuvent être
déduits qu'en cas d'insolvabilité constatée du débiteur principal.

Art. 2 Entrée en vigueur

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la
Feuille d'avis officielle.

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

Le présent projet de loi vise à mettre un terme à une pratique peu acceptable de la part de l'Administration fiscale qui consiste à attribuer une valeur partiellement fictive, ou théorique, aux éléments de la fortune immobilière soumis notamment à l'impôt cantonal sur la fortune.

Rappelons qu'en matière fiscale, l'imposition doit respecter le principe de la capacité contributive qui commande de prendre en compte, en proportion, les revenus ou la richesse de chacun plutôt que les avantages que le contribuable retire des services publics financés au moyen de ses impôts.

L'impôt genevois, progressif, qui prévoit par conséquent des taux d'imposition plus élevés au fur et à mesure que l'assiette d'imposition (revenu, fortune) s'accroît, se fonde sur ce principe, initialement énoncé par Adam Smith, économiste anglais de l'école « classique » du XVIII^e siècle :

« Les sujets d'un Etat doivent contribuer au soutien du gouvernement, chacun le plus possible en proportion de ses facultés, c'est-à-dire en proportion du revenu dont il jouit sous la protection de l'Etat. »¹

Ainsi, le droit fédéral rappelle que :

Art. 13, al. 1 LHID : *« L'impôt sur la fortune a pour objet l'ensemble de la fortune nette. »*

Selon l'art. 14 LHID : *« La fortune est estimée à la valeur vénale. Toutefois, la valeur de rendement peut être prise en considération de façon appropriée. »*

La valeur vénale d'un bien peut être comprise comme le montant qu'il serait possible d'obtenir en cas de vente du bien en question à un tiers. Il s'agit donc du prix de vente sur un marché libre.

Cela étant, aux fins de détermination de la substance fiscale (l'assiette), la LIPP prévoit que : *« L'impôt sur la fortune a pour objet l'ensemble de la fortune nette après déductions sociales. »* (art. 46)

Et que les éléments suivants constituent la fortune imposable :

« Sont notamment soumis à l'impôt sur la fortune :

¹ Recherche sur la nature et les causes de la richesse des Nations, Livre V, ch. 2, 1776

- a) *les immeubles ;*
- b) *les actions, les obligations et les valeurs mobilières de toute nature, les mises de fonds, apports et commandites représentant une part d'intérêt dans une entreprise, une société ou une association;*
- c) *l'argent comptant, les dépôts dans les banques et caisses d'épargne, les soldes de comptes courants et tous titres représentant la possession d'une somme d'argent;*
- d) *les parts de placements collectifs qui possèdent des immeubles en propriété directe, pour la différence entre la valeur de l'ensemble des actifs du placement et celle de ses immeubles en propriété directe;*
- e) *les créances hypothécaires et chirographaires;*
- f) *les éléments composant la fortune commerciale;*
- g) *les assurances-vie et vieillesse pour leur valeur de rachat;*
- h) *les bijoux et l'argenterie, lorsque leur valeur dépasse 2 000 F;*
- i) *le cheptel, tant mort que vif.* » (art. 47)

Selon la LIPP, plus particulièrement pour les immeubles locatifs, un taux de capitalisation tient lieu de détermination de la valeur vénale :

« *L'évaluation des immeubles situés dans le canton est faite d'après les principes suivants :*

- a) *la valeur des immeubles locatifs est calculée en capitalisant l'état locatif annuel aux taux fixés chaque année par le Conseil d'Etat, sur proposition d'une commission d'experts, composée paritairement de représentants de l'administration fiscale et de personnes spécialement qualifiées en matière de propriétés immobilières et désignées par le département.*

L'état locatif annuel se détermine d'après les loyers obtenus des locaux loués et des loyers qui pourraient être obtenus de ceux susceptibles d'être loués, y compris ceux occupés par le propriétaire et sa famille; (...) » (art. 50)

Ainsi, c'est bien le principe de « *market to market value* » qui prévaut afin de déterminer ce que « vaut » le contribuable en termes de fortune imposable.

Or, ce principe génère une différence de traitement entre actifs ou éléments composant la fortune soumise à l'impôt.

Afin de faire face à l'impôt, la justice fiscale et le respect du principe de la capacité contributive ordonnent de considérer cette dernière comme la potentialité par le contribuable de pouvoir substituer par des avoirs liquides la

totalité de ses biens qui ne le sont pas et de ne retenir comme « fortune imposable » que la somme théoriquement disponible, après réalisation.

D'où la nécessité de préalablement déterminer une valeur vénale des actifs nets soumis à l'impôt.

Le problème avec les biens immobiliers c'est que la logique de la réévaluation annuelle (pour les immeubles locatifs) de leur valeur vénale introduit une distorsion entre les diverses classes d'actifs.

Alors que pour les actifs nets, non immobiliers, l'établissement d'une valeur vénale est fiscalement neutre (hormis l'incidence sur l'impôt sur la fortune), cela n'est pas le cas pour les actifs immobiliers.

Pour cette catégorie de biens, l'effet « *market to market* », dans un marché comme nous en avons vécu lors de ces vingt dernières années, a eu pour effet la création d'une fiscalité latente de réalisation qui diminue d'autant le disponible (théorique), ensuite de réalisation.

Pour utiliser un langage kantien, la valeur de « *la chose en soi* » n'est plus du tout en correspondance avec la valeur de « *la chose pour moi* », comme pour les autres classes d'actifs, et ce en violation manifeste des principes fondamentaux énoncés *supra*.

Il convient donc de rectifier cet état de droit au nom de l'équité et d'une meilleure justice fiscale et d'autoriser la déduction de toute fiscalité latente de réalisation afin que puisse être déterminée la juste valeur patrimoniale du bien concerné, avant imposition sur la fortune.

Conséquences financières

Les conséquences financières (baisse peu significative des recettes au titre de l'impôt sur la fortune) sont à mettre en parallèle avec un environnement fiscal plus proche de nos principes et valeurs. Par ailleurs, l'attractivité de l'immobilier s'en trouvera renforcée avec pour effet probable une augmentation des recettes fiscales y relatives.

Au regard de ce qui précède, nous vous invitons, Mesdames, Messieurs les députés, à réserver un bon accueil à ce projet de loi.