

Date de dépôt : 24 août 2021

Rapport

de la commission fiscale chargée d'étudier le train de projets de lois du Conseil d'Etat concernant la réévaluation du parc immobilier :

- a) PL 12773-A Projet de loi sur l'évaluation fiscale des immeubles (LEFI) (D 3 10)**
- b) PL 12774-A Projet de loi sur l'évaluation fiscale des immeubles agricoles et sylvicoles (LEFIAS) (D 3 09)**

Rapport de majorité de M. Alexandre de Senarclens (page 1)

Rapport de première minorité de M^{me} Caroline Marti (page 274)

Rapport de seconde minorité de M. Sebastien Desfayes (page 338)

Table des matières

I.	Présentation des projets de lois par le Conseil d'Etat	4
1.	Quelques constats sur la situation légale actuelle	4
2.	La notion de « petits propriétaires »	5
3.	Les recettes fiscales générées	6
4.	Méthode d'estimation	6
5.	Les mesures d'accompagnement	8
6.	Autres éléments de cette réforme	10
7.	Critères retenus par le Conseil d'Etat	10
8.	Quelques exemples pratiques	12
II.	Auditions	17
1.	Audition de Wüest Partner	17
2.	Audition d'AgriGenève	21
3.	Audition de l'association Pic-Vert	25
4.	Audition de l'association Coin-de-Terre Genève	28
5.	Audition de la CGI	30
6.	Audition d'EXPERTsuisse, ordre genevois	41
7.	Audition de Domus Antiqua Helvetica Genève	48
8.	Audition du DF en lien avec la première audition de la CGI	56
9.	Deuxième audition de la CGI suite à la réponse du DF à la première audition de la CGI	65
10.	Audition de l'UAPG	69
11.	Audition de la CCIG	71
12.	Audition du Rassemblement pour une politique sociale du logement (« RPSL »)	76
13.	Présentation du DF d'amendements aux PL 12773 et 12774 en ce qui concerne les immeubles affectés à l'agriculture ou à la sylviculture	80
14.	Autres éléments apportés par le DF	82

III. Présentation des amendements	90
IV. Présentation des chiffrages par le DF des amendements	96
V. Divers	102
1. Présentation par le DF d'un document « PL 12773 et amendements », présentant le nombre de contribuables impactés par la réévaluation du parc immobilier (impôt cantonal sur la fortune) (Annexe 30)	102
2. Présentation par le DF d'un tableau présentant le document « PL 12773 et amendements, partie 2 » – Nombre de contribuables impactés par la réévaluation du parc immobilier (impôt cantonal sur la fortune) (Annexe 33)	104
3. Présentation par le DF d'un tableau présentant le document sur les contribuables bénéficiant de la déduction sociale sous forme de taux d'effort (calculé avec le revenu brut) – Réponse à la question de M ^{me} Marti (Annexe 34)	105
4. Présentation par le DF d'un tableau des autres propriétaires pour lesquels la RPI, assortie d'une baisse linéaire du barème de 15%, conduit à une baisse de l'impôt – Question de M. Batou (Annexe 35)	106
VI. Prise de position des groupes	107
VII. Vote	116

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M. Alexandre de Senarclens

Mesdames et
Messieurs les députés,

La commission fiscale a étudié le PL 12773 et le PL 12774 lors des séances des 6 octobre, 3 novembre, 10 novembre, 17 novembre, 24 novembre, 8 décembre, 15 décembre 2020 et 12 janvier, 19 janvier, 26 janvier, 2 février, 9 février, 2 mars, 9 mars, 16 mars, 23 mars et 30 mars 2021. La commission fiscale a été assistée par M. Christophe Bopp, secrétaire général adjoint (DF), et par M. Stefano Gorgone, secrétaire scientifique de commissions (SGGC). Les procès-verbaux ont été tenus par M. Gérard Riedi. La commission tient à les remercier cordialement pour le travail très important qu'ils ont effectué.

I. Présentation des projets de lois par le Conseil d'Etat

1. Quelques constats sur la situation légale actuelle

La présentation est organisée au moyen d'une présentation PowerPoint (Annexe 1 : Réévaluation du parc immobilier (RPI), présentation PowerPoint du 6 octobre 2020).

La dernière estimation complète du parc immobilier genevois date de 1964. Depuis lors, les valeurs ont été majorées trois fois. La dernière augmentation de 7%, à fin 2018, a fait l'objet d'un arrêt récent de la Chambre constitutionnelle de la Cour de justice établissant que cette majoration violait le principe de l'égalité de traitement et de l'imposition selon la capacité contributive. La Chambre a renvoyé la loi au Grand Conseil en lui demandant de se déterminer à nouveau. Sur la base du système actuel, la plupart des valeurs des villas et des PPE sont ainsi inférieures à la valeur du marché.

Le Conseil d'Etat est d'avis qu'il est nécessaire de changer le système actuel, parce que l'on estime avoir une non-conformité du cadre actuel aux normes fédérales et une inadéquation avec la réalité du marché. Il y a une forme d'inégalité de traitement entre les anciens propriétaires et les nouveaux propriétaires. Il existe aussi une forme d'inégalité de traitement entre les propriétaires de biens immobiliers et les propriétaires de biens mobiliers.

Le système actuel peut générer des situations difficiles en cas de succession ou de divorce. En effet, lorsqu'un propriétaire de villa, dans laquelle il vit depuis 30 ans, décède, le conjoint survivant qui ne serait pas propriétaire va hériter du bien. Dès lors, dans le cadre de la durée de prescription décennale, il y aura une réévaluation complète du bien. Souvent, on se trouve alors avec un conjoint survivant héritier qui n'a pas les moyens d'assumer le montant de la réévaluation. Il faut savoir que la réévaluation des biens se fait automatiquement en cas de mutation (donation, changement de propriétaire, succession, etc.). A ce jour, il n'y a pas de mesures permettant d'atténuer cette augmentation très brutale de la valeur fiscale de ces biens immobiliers et leurs effets en termes de fiscalité. Le projet de loi du Conseil d'Etat propose précisément d'introduire une telle mesure.

2. La notion de « petits propriétaires »

Le Conseil d'Etat a dressé une liste d'objectifs et de priorités pour la réévaluation du parc immobilier. Il s'agit tout d'abord de limiter l'augmentation de la charge fiscale pour être attentif au fait que de nombreuses personnes ne pourraient pas assumer cette augmentation, en particulier les petits propriétaires ou les propriétaires de longue durée. La définition retenue pour ceux-ci est la suivante :

- a) des propriétaires d'au moins un immeuble concerné par la réévaluation du parc immobilier ;
- b) un contribuable ou un conjoint âgé de 65 ans ou plus ;
- c) le revenu brut pour le contribuable ne doit pas être supérieur à 100 000 francs ;
- d) la fortune imposable doit être de moins de 2 millions de francs ;
- e) la valeur fiscale actuelle des immeubles touchés par la RPI doit être inférieure à 1 million de francs.

Il est précisé que cette définition n'a pas été utilisée pour toutes les mesures. Ces critères ont été utilisés pour isoler, dans certaines simulations, ces petits propriétaires et voir dans quelle situation ils se retrouveraient, avec ou sans mesures d'accompagnement, dans le cadre de la réévaluation du parc immobilier. Le Conseil d'Etat précise que ces mesures d'accompagnement s'appliquent de façon plus large qu'à ces seuls propriétaires.

3. Les recettes fiscales générées

Sans les mesures d'accompagnement, le résultat est de 220 millions de francs qui se répartissent entre 190 millions de francs d'impôt cantonal sur la fortune et 30 millions de francs d'impôt immobilier complémentaire.

Le Conseil d'Etat avait fixé à 100 millions de francs l'objectif pour la RPI lors de son PFQ 2019-2023. Avec le projet actuel, on obtient 90 millions de francs avec 10 millions de francs d'impôt cantonal sur la fortune, 30 millions de francs d'impôt immobilier complémentaire et 50 millions de francs sur l'impôt sur les bénéficiaires et gains immobiliers (« IBGI »).

Tous les propriétaires ne sont pas touchés de la même manière avec la RPI. Le tableau de la page 6 de la présentation ([Annexe 1](#)) montre la distinction entre les petits propriétaires (selon la définition donnée plus tôt par M^{me} Fontanet) et les autres propriétaires. Il y a au total 296 647 contribuables. 58 808 contribuables verront leurs impôts modifier par la RPI. On voit également que les petits propriétaires contribueraient, avec une RPI sans mesures d'accompagnement, à hauteur de 22 millions de francs sur l'ensemble des 190 millions de francs. Cela peut paraître relativement faible, mais cela représenterait pour eux une augmentation de 230,5% par rapport à ce qu'ils paient actuellement. Les autres propriétaires contribueraient, avec une RPI sans mesures d'accompagnement, à hauteur de 166 millions de francs.

Par tranche de revenu brut (imposé selon le barème ordinaire) avec la RPI sans mesures d'accompagnement ([Annexe 1](#), p. 7), il y aurait ainsi 33% de propriétaires (ménages) ayant un revenu inférieur à 100 000 francs, 34% de propriétaires avec un revenu entre 100 000 et 200 000 francs, 19% de propriétaires avec un revenu entre 200 000 et 350 000 francs et 14% de propriétaires avec un revenu supérieur à 350 000 francs. Cela permet de voir quelle est la population de propriétaires touchée et quelle est leur situation en termes de revenus.

4. Méthode d'estimation

Il s'agit d'une méthode qui marque l'aboutissement de discussions débutées en 2016 avec le concours des milieux immobiliers concernés. Elle retient l'utilisation d'une méthode schématique développée par un cabinet externe, Wuest & Partner, qui est reconnu pour son expertise en matière immobilière. Cela reprend le concept d'une méthode d'évaluation pratiquée depuis plus de 20 ans dans le canton de Zurich. Il s'agit ainsi d'une méthode éprouvée, compatible avec le droit fédéral harmonisé et confirmée par le Tribunal fédéral en 2002. Une comparaison a été réalisée avec un

échantillonnage de transactions réelles, de façon à éprouver la méthode et que les résultats communiqués par Wuest & Partner sont tout à fait conformes avec ces exigences de droit harmonisé. Les biens agricoles ne sont pas visés par cette réévaluation.

L'abattement de 4% par an (sur 10 ans et 40% au maximum) qui existe aujourd'hui dans le droit cantonal n'est pas repris, car il n'est pas compatible avec une méthode schématique. Enfin, il faut préciser qu'une commission d'experts est prévue dans le cadre de cette nouvelle méthode (à ne pas confondre avec la commission d'experts qui existe déjà dans un contexte de fixation de taux de capitalisation pour les immeubles locatifs). Elle aurait la main sur certains paramètres de la méthode en fonction des situations concrètes du marché.

La méthode schématique est à comprendre par opposition à une estimation individuelle. Le but est de pouvoir intégrer l'évaluation des immeubles dans un contexte de taxation de masse (une estimation individuelle serait compliquée), mais surtout c'est une méthode empirique basée sur des transactions réelles. On part donc d'une situation de prix de transaction qui est majoré ou minoré en fonction d'un certain nombre de critères de façon à distinguer une maison située dans une certaine commune qui a une certaine situation d'une autre, dans une autre commune, qui serait confrontée à une autre forme de situation.

Cet outil sera à disposition de tous. Chaque propriétaire pourra aller sur ce site et estimer la valeur de son terrain.

Au niveau de la méthode, on part du prix du m² cantonal moyen, que cela soit au niveau d'un terrain ou pour les PPE (on n'évalue pas une villa de la même façon qu'une part dans une PPE). A partir de ce prix cantonal moyen, une fourchette moyenne par commune est déterminée. Le cas échéant, il y a ensuite des microsituations qui sont au nombre de cinq et qui vont majorer ou minorer cette valeur en fonction de situations très concrètes par rapport à l'emplacement de la parcelle (par exemple, la situation du terrain, son inclinaison, son exposition, la vue ou l'ensoleillement). Il y a aussi tout l'aspect des infrastructures, notamment en regardant si on est à distance rapprochée du centre urbain, de zones de commerce, de zones de transports publics, etc. Le troisième critère important a trait aux nuisances (typiquement la présence d'un aéroport, d'une voie de chemin de fer ou d'une route). Les colorations figurant sur la carte en ligne correspondent à ces microsituations (selon une échelle de 1 à 5), la zone bleue étant la plus défavorable et la zone rose foncé étant la plus favorable. Cela donne ainsi une surcote ou une décote par rapport à l'emplacement.

Le propriétaire d'un lot de PPE peut cliquer sur sa parcelle et obtenir un certain nombre d'informations dont : la zone dans laquelle il se trouve ; la microsituation (une note allant de 1 à 5) donnée par la méthode ; la valeur déterminée par la méthode du prix au m². A partir de là, la personne multiplie son prix au m² par la surface de son lot au sein de la PPE.

Pour tenir compte des fluctuations du marché, il y a deux formes d'actualisations. Il y a tout d'abord le prix cantonal moyen qui va être appelé à évoluer de même que la coloration des cartes (microsituation). On peut en effet imaginer qu'il y ait des transformations au niveau d'un quartier, ce qui aura un effet au niveau de la desserte. Dès lors, la coloration peut être amenée à changer. Une des compétences qui seraient données à cette commission d'experts serait de déterminer dans quel laps de temps les actualisations sont réalisées en fonction des besoins. Par défaut, une modification quadriennale est prévue, mais elle pourrait être modifiée à un délai plus court si des évolutions le justifient.

5. Les mesures d'accompagnement

Il y a deux mesures d'accompagnement.

La première mesure d'accompagnement est une déduction sociale (ou taux d'effort). La hausse de la charge fiscale va être limitée par rapport aux revenus du contribuable. La réévaluation du bien va être totale et complète. Ensuite, on va procéder à un calcul qui va tenir compte de l'effet de cette hausse, ce que cela impliquerait en termes de conséquences d'augmentation de l'impôt, et on va mettre cette hausse en perspective avec le revenu du contribuable. Ensuite, on a fixé un pourcentage avec un taux d'effort de 1% à 7% qui part des revenus jusqu'à 100 000 francs, puis de 100 000 à 350 000 francs et qui va monter linéairement pour concerner non seulement les petits propriétaires, mais aussi la classe moyenne et la classe moyenne supérieure.

Ainsi, pour des personnes qui auraient moins de 100 000 francs de revenus l'augmentation d'impôts ne pourra pas être supérieure à 1% de leurs revenus bruts.

Cette mesure d'allègement est applicable au domicile principal uniquement et sur une période de 15 ans seulement après l'entrée en vigueur de la loi. En outre, il est important de dire que le contribuable, qui fait l'objet de cette déduction sociale, doit en avoir bénéficié au moment de l'entrée en vigueur de la loi. Cette mesure est là pour aider les personnes à subir cette réévaluation du parc immobilier. Elle n'est pas là pour aider des personnes qui, cinq ans après, auraient un revers de fortune, seraient dans une situation

de chômage ou rencontreraient d'autres difficultés dans leur vie. Dans de tels cas, il y a d'autres possibilités, que ce soit l'aide sociale, le chômage ou d'autres moyens.

Un autre élément important qui est prévu, c'est un rapport d'évaluation après cinq ans. En effet, il faut pouvoir se rendre compte du fonctionnement et, notamment, voir si cela fonctionne et si cette mesure protège bien les petits propriétaires.

La deuxième mesure vise à protéger l'ensemble des propriétaires et pas seulement les petites propriétaires. Il faut se rendre compte que tout propriétaire est soumis à l'impôt sur la fortune, étant donné qu'on est taxé à partir d'un peu moins de 300 000 francs. Cette mesure vise à permettre à tous d'être protégés par cette baisse linéaire de l'impôt sur la fortune. On peut rappeler que l'impôt sur la fortune est, à Genève, le plus élevé de Suisse. Cette mesure vise à le baisser en trois ans de 5% par an pour arriver à un total de 15% de baisse. Elle vise de façon majoritaire les propriétaires (tous les propriétaires immobiliers sont évidemment soumis à l'impôt sur la fortune) et de façon marginale les non-propriétaires. Il a en effet été décidé d'avoir une mesure linéaire de façon à ce qu'elle ne profite pas seulement aux dernières tranches, mais vraiment à l'ensemble des contribuables soumis à l'impôt sur la fortune.

Le graphique de la page 12 de la présentation (Annexe 1) permet de voir l'impact des différents scénarios pour la déduction sociale sur différents types de contribuables. On voit que, avec cette mesure d'accompagnement, les petits propriétaires sont extrêmement concernés et qu'elle agit très directement sur eux. Pour les autres propriétaires, le taux d'effort déploie ses effets encore avec davantage d'efficacité. Cette mesure cible ainsi essentiellement les petits propriétaires.

Il est présenté un exemple concret de calcul de la déduction sociale fondée sur un taux d'effort (Annexe 1, p. 13). Il s'agit d'un couple propriétaire d'une villa dont le revenu brut des conjoints se monte à 225 000 francs. Dans cet exemple, la valeur fiscale passe de 500 000 francs avant la réforme à 2 millions de francs après la réforme. Dans ce contexte, on va déterminer quelle est la charge maximale que le couple peut supporter en lien avec cette hausse d'impôt. Le taux d'effort pour un revenu de 225 000 francs se monte à 4% et le montant maximal d'impôts dont le couple peut s'acquitter en lien avec la réévaluation est de 9000 francs. On va alors comparer ces 9000 francs à la hausse d'impôts estimée liée à la réévaluation. Sur la base d'une valeur fiscale qui augmente de 1,5 million de francs, on estime l'impôt lié à la hausse de manière forfaitaire à 0,9%, ce qui donne 13 500 francs. En d'autres termes, on voit que la capacité selon la règle du

taux d'effort est de 9000 francs ; or la hausse d'impôts estimée se monte à 13 500 francs, raison pour laquelle, au travers d'un rapport de proportion, on ne va pas corriger les 2 millions de francs de valeur fiscale. En revanche, on va appliquer une déduction sociale qui va réduire l'assiette nette des propriétaires concernés. Dans l'exemple en question, le montant de la déduction sociale sera de 500 000 francs.

6. *Autres éléments de cette réforme*

L'abattement de 4% par an (max. 40% après 10 ans) va disparaître. Il sera remplacé en partie par la déduction sociale et par la baisse de l'impôt sur la fortune. En revanche, il y aura 1% de vétusté par an sur les villas.

A la page 15 de la présentation (Annexe 1), l'on voit l'effet de la baisse linéaire du barème. Avec une RPI sans mesures d'accompagnement, l'impact serait nul pour les « non-propriétaires », de +22,4 millions de francs pour les « petits propriétaires » et de +166,2 millions de francs pour les « autres propriétaires ». A l'autre extrême de ce graphique, on peut voir qu'elle serait l'impact d'une baisse de 15% de l'impôt sur la fortune. On voit ainsi qu'il serait de +17,9 millions de francs pour les « petits propriétaires », de +84,5 millions de francs pour les « autres propriétaires » et de -8,7 millions de francs pour les « non-propriétaires ». Autrement dit, la mesure d'accompagnement de la baisse linéaire du barème cible beaucoup plus les autres propriétaires immobiliers que les petits propriétaires immobiliers. Quant aux propriétaires mobiliers, la baisse de l'imposition serait pour eux de 8,7 millions de francs.

Concernant l'IBGI, après 25 ans de détention d'un bien, tout le monde serait traité de la même manière. Ils ne seraient plus exemptés d'impôts comme aujourd'hui, mais ils seraient taxés à 3% lors de l'année d'entrée en vigueur de la loi, à 5% lors de la deuxième année après l'entrée en vigueur de la loi et à 10% lors de la troisième année après l'entrée en vigueur de la loi.

7. *Critères retenus par le Conseil d'Etat*

Le 1^{er} critère est le respect du budget fixé par le Conseil d'Etat. En fait, c'était surtout le respect des espérances de revenus du Conseil d'Etat qui avait inscrit, dans le PFQ, un montant de 90 millions de francs à obtenir dans le cadre de cette réévaluation du parc immobilier.

Le 2^e critère est de préserver les petits propriétaires qui sont souvent propriétaires depuis de nombreuses années et dont le bien n'est, ainsi, pas estimé à sa valeur vénale. En plus, lorsqu'ils sont âgés, ils n'ont souvent pas d'autres revenus que celui de la retraite, voire un petit 3^e pilier. Il était donc

important que la réévaluation n'ait pas pour effet de les contraindre à vendre leur bien.

Le 3^e critère est de limiter l'impact pour la classe moyenne. Le but, avec cette réévaluation, n'est pas de leur imposer une charge trop importante. Des familles avec enfant qui seraient propriétaires depuis 15 ou 20 ans pourraient en effet se retrouver avec une hausse très importante.

Le Conseil d'Etat souhaitait également réduire l'écart d'imposition sur la fortune à Genève par rapport aux autres cantons. C'est une mesure qui a un coût, mais qu'il paraît difficile de faire passer sans une mesure qui rapporte. C'est toutefois une mesure importante pour l'attractivité du canton, d'autant plus quand on sait que Genève est le canton qui utilise le plus son potentiel fiscal et qui a l'impôt sur la fortune le plus élevé. Il faut voir que, même avec la baisse prévue dans le cadre du projet de loi, le canton de Genève resterait le 1^{er} de classe.

Avec cette baisse de l'impôt sur la fortune, il s'agit d'avoir un effet sur l'ensemble des propriétaires. La conseillère d'Etat rappelle que l'effet est très marginal sur les propriétaires mobiliers. En revanche, il est plus important sur les propriétaires immobiliers qui bénéficient de cette baisse de l'impôt sur la fortune. Il n'y a donc pas de décorrélation entre la réévaluation du parc immobilier et une mesure qui viserait, pour atténuer ces effets, à baisser l'impôt sur la fortune parce que tous les propriétaires sont concernés.

L'objectif était aussi d'essayer d'éviter les effets de seuil sur la mesure du taux d'effort. Un calcul a été fait sur la base d'un taux de 1% à 7% au maximum. Ainsi, l'augmentation liée à la réévaluation du parc immobilier ne doit pas dépasser l'équivalent de 1 à 7% du revenu des contribuables. C'est 1% pour les contribuables qui auraient un revenu inférieur à 100 000 francs dont on estime qu'il faut qu'ils puissent rester dans leur bien. On estime qu'ils sont en mesure de faire face à une augmentation de leurs charges fiscales de 1%. Ensuite, ce pourcentage va jusqu'à 7% au maximum pour les contribuables avec des niveaux de revenus plus importants. Au départ, il y a eu des tentatives de figer cela sans qu'il y ait une augmentation linéaire, mais on se retrouvait avec des effets de seuils considérables. Cette augmentation linéaire permet donc d'éviter ces aspects.

Il faut rappeler que l'on n'a pas touché à l'impôt immobilier complémentaire qui rapportait 30 millions de francs. En résumé, l'impôt cantonal sur la fortune (sans mesures) représente +190 millions de francs. En ajoutant l'impôt immobilier complémentaire (IIC), on arrive aux 220 millions de francs au total.

La mesure de baisse du barème représente –90 millions de francs. L'application du taux d'effort correspond à un coût de –90 millions de francs. L'augmentation de l'impôt cantonal sur la fortune (avec mesures) va rapporter 10 millions de francs. En additionnant ces trois éléments, on voit qu'il reste ainsi +10 millions de francs en termes d'impact de la RPI. A cela, il faut ajouter les 30 millions de francs de l'impôt immobilier complémentaire et 50 millions de francs pour l'augmentation du seuil de l'IBGI. On arrive ainsi à un total de +90 millions de francs pour la RPI avec les mesures.

8. *Quelques exemples pratiques*

Il est présenté deux études de cas réels pour montrer l'effet de la RPI (Annexe 1, pp. 20 et 21).

Le premier exemple (Annexe 1, p. 20) est celui d'un couple de retraités qui a un revenu brut de 95 752 francs et une valeur locative de 23 313 francs. Leur maison, dont la valeur n'a jamais été réévaluée, a été construite en 1967. Il y a eu uniquement l'effet des réestimations linéaires effectuées tous les dix ans dans l'intervalle. Actuellement, cette maison vaut fiscalement 448 445 francs. Ces petits propriétaires ont également une autre fortune constituée d'avoirs bancaires pour 727 000 francs, mais ils n'ont pas de dettes. Actuellement, leur fortune imposable est ainsi d'un peu plus de 1 million de francs, y compris la valeur du bien immobilier. Au moment où ces personnes vont faire leur déclaration d'impôts, ils vont actuellement payer un impôt sur la fortune (canton et commune) de 6236 francs. Avec l'effet de la RPI, sans aucune mesure, cet impôt sur la fortune, compte tenu de l'augmentation de la valeur du bien immobilier passant de 448 445 à 1 232 400 francs, passerait à 13 213 francs, soit plus d'un doublement de l'impôt sur la fortune. Essentiellement grâce à la mesure de la déduction sociale, on arrive à pondérer, et même à diminuer l'impôt sur la fortune, puisque l'effet conjugué de la déduction sociale et de la baisse de l'impôt sur la fortune arrive à une petite baisse de 219 francs de l'impôt sur la fortune au final.

Il est expliqué que le taux d'effort va être calculé, s'agissant d'une catégorie de personnes qui a des revenus inférieurs à 100 000 francs, en appliquant le taux d'effort de 1%. Cela veut dire que ces personnes ne peuvent absorber qu'une hausse équivalant à 1% de leurs revenus, soit 958 francs. S'il n'y avait des mesures, l'augmentation d'impôt serait de 6977 francs. On fait ainsi une déduction sociale de 677 517 francs pour ramener l'impôt sur la fortune à un maximum d'augmentation de 958 francs auxquels s'ajoute la baisse de 15% de l'impôt sur la fortune, ce qui amène à

un total de 6017 francs d'impôt sur la fortune. Mis à part l'IIC, on voit qu'on est dans une situation « flat » pour les petits propriétaires. Comme on ne touche pas l'IIC, celui-ci augmente quand même de 747 francs puisque cela correspond à 1% de la valeur du bien. L'IIC est alors de 1232 francs avec la RPI, que cela soit avec ou sans les mesures. Pour les contribuables de ce premier exemple, l'augmentation réelle correspond donc à la différence entre la baisse de 219 francs de variation de l'impôt sur la fortune et les 1232 francs qu'ils devront payer pour l'IIC. Au final, cela donne 266 francs d'augmentation nette.

Il est présent une deuxième étude de cas (Annexe 1, p. 21) qui concerne la classe moyenne supérieure. Il s'agit d'une famille qui a une villa construite et acquise en 2005 dont la valeur actuelle est de 1 249 843 francs. Ces personnes ont 2358 francs de fortune sur des avoirs bancaires. Ils sont également fortement endettés puisque l'achat de leur villa est assez récent. Jusqu'ici, ils avaient donc une fortune imposable très faible puisqu'elle n'était que de 57 175 francs. Il en résultait ainsi moins de 200 francs d'impôt sur la fortune ainsi qu'un IIC de 1519 francs. Si on applique, pour ces personnes, la RPI sans aucune mesure, leur bien immobilier va passer à 1 721 195 francs, soit une augmentation de 471 352 francs, et l'impôt sur la fortune va augmenter de 2567 francs.

Avec des revenus bruts de 327 481 francs, on est à un taux d'effort de 6,46%. Cela veut dire que ces personnes seraient capables d'absorber 6,46% de leurs revenus bruts en tant qu'augmentation due à la RPI. L'augmentation de la valeur du bien va donc être plafonnée si cette valeur est dépassée. Si on applique le taux de 6,46% à ces 327 481 francs de revenus, on obtient 21 155 francs absorbables par cette famille. Vu que l'on va calculer l'augmentation sur les 471 352 francs, qui est l'augmentation de la fortune, au taux de 0,9%, on constate que l'augmentation d'impôts est de 4242 francs. C'est largement en dessous du maximum que ces personnes seraient capables d'absorber. On constate donc que la RPI s'applique pleinement pour ce couple. La différence que l'on trouve au niveau de la fortune est due exclusivement à la baisse de 15% de l'impôt sur la fortune. Ce sont des contribuables qui vont subir pleinement les effets de la réévaluation immobilière avec aussi une augmentation de l'IIC.

Sous Annexe 2, il est proposé d'autres exemples qui ont fait l'objet de discussions en commission.

Le département a cherché des cas réels de vrais contribuables. A la demande des commissaires, ils ont pris des contribuables qui sont plutôt de gros propriétaires. Il n'y a pas de déduction sociale sur la fortune, dans le

cadre du taux d'effort, pour ces personnes, puisqu'elles sont au-delà de l'effet de protection.

Cas 1

Le 1^{er} cas concerne un couple de salariés qui n'a que de la fortune mobilière et qui n'a pas de dettes. Leur revenu brut est de 431 615 francs et leur fortune imposable de 4,6 millions de francs. Ils ont donc un revenu net imposable de 331 429 francs. Ainsi, on voit que, entre le revenu brut et le revenu net, il y a environ 100 000 francs de déductions. Actuellement, ces contribuables paient un impôt sur la fortune de 41 218 francs. Dans ce cas, la RPI à elle seule n'a pas d'effet puisqu'il n'y a pas d'immeuble. Si on prend la solution retenue avec les mesures complémentaires, cela aurait pour effet une baisse de l'impôt sur la fortune de 6154 francs.

Cas 2

Ce cas est celui d'une personne seule qui perçoit l'AVS et le 2^e pilier. Elle a uniquement de la fortune mobilière. Elle n'a pas d'immeuble. L'effet de la RPI pure est nul puisqu'il n'y a pas de réévaluation d'immeuble. La fortune imposable est de 446 547 francs et le revenu net de 57 747 francs. Si on prend la solution retenue avec les mesures complémentaires, cela aurait pour effet une petite baisse de l'impôt sur la fortune de 313 francs.

Cas 3

Ce cas est celui d'un propriétaire qui va donc subir la RPI. Il s'agit d'un couple marié à la retraite. Ils touchent de l'AVS et du 2^e pilier un montant de 274 800 francs. C'est une villa, située sur la rive droite, occupée depuis 1992 sur un terrain de 658 m². La valeur fiscale avant RPI de cette maison était de 706 200 francs (1 177 000 francs avant abattement). Le revenu brut (y compris les rendements mobiliers et immobiliers) est de 535 474 francs et le revenu net imposable de 440 704 francs. La fortune imposable est de 9 126 103 francs. La valeur fiscale après RPI de l'immeuble passe à 1 918 886 francs, soit une augmentation, par rapport aux 706 200 francs imposables comme valeur fiscale de l'immeuble après abattement, de 1 212 686 francs de la valeur de l'immeuble. Si on se calque sur la valeur avant abattement, on passe de 1 177 000 à 1 918 886 francs. Il s'agit alors de la valeur vénale. En termes de fiscalité, on a quand même une augmentation de fortune de 1,2 million de francs due à la RPI.

Pour ce couple, l'impôt sur la fortune va passer de 87 237 à 99 543 francs, soit une augmentation de 12 306 francs d'impôts sur la fortune en RPI pure

(sans mesure d'accompagnement) et à une augmentation de l'impôt immobilier complémentaire qui passe de 1177 à 1919 francs, soit 742 francs d'augmentation. Si on applique les mesures d'accompagnement de la RPI, on voit que ce contribuable aura, uniquement grâce à la baisse du taux d'imposition de la fortune, une diminution d'impôt sur la fortune de 2540 francs, malgré la réévaluation de son bien. Le vrai gain est donc la différence entre les -2540 francs et les +742 francs.

Cas 4

Dans ce cas, il y a une hausse de la valeur du bien, une hausse de l'impôt sur la fortune et une hausse de l'IIC malgré les mesures d'accompagnement. Il y a une villa de 1995 sur un terrain de 1559 m² dont la valeur fiscale, avant RPI, est de 2 059 332 francs (3 432 220 francs avant abattement). La fortune mobilière de 4 259 000 francs est grevée de 2,2 millions de francs de dettes. Le revenu brut est de 533 245 francs (tout compris). Durant l'année en question, il y a eu des travaux d'entretien qui expliquent la différence entre le revenu brut et le revenu net puisqu'il y a eu 237 150 francs de revenus déduits au titre de frais d'entretien. Le revenu net imposable est ainsi de 203 017 francs. Enfin, la fortune imposable est de 4 143 591 francs.

Si on applique la RPI, la valeur de l'immeuble passe, au niveau fiscal, de 2 059 332 à 5 083 044 francs, soit une augmentation de plus de 3 millions de francs en valeur fiscale. Si on compare au niveau de la valeur avant abattement, la différence est un peu plus faible. Pour ce contribuable, en RPI pure, son impôt sur la fortune va passer de 33 647 à 61 881 francs, soit 28 234 francs d'augmentation. Quant à l'IIC, il va passer de 3432 à 5083 francs, soit une augmentation de 1651 francs. Si on applique les dispositions de baisse du taux de l'impôt sur la fortune, l'augmentation d'impôt sur la fortune est ramenée à 19 001 francs. Par contre, l'IIC n'évolue pas.

Cas 5

C'est le cas d'un contribuable propriétaire de plusieurs biens immobiliers, dont sa villa qu'il occupe depuis 1980 et qui est sur un terrain de 7683 m². Il a aussi une autre fortune immobilière composée d'immeubles mis en location pour 3 701 714 francs. La valeur du bien, avant RPI, est estimée à 556 972 francs (928 286 francs avant abattement). La valeur fiscale de ce bien passe de 556 972 à 1 782 885 francs, soit une augmentation de 1 225 913 francs. Cette personne a un revenu brut de 595 103 francs (tout compris, notamment les revenus tirés des immeubles loués). Sa fortune nette

imposable, après déduction des éventuelles dettes, est de 6,1 millions de francs et son revenu net imposable de 409 991 francs.

Avec la RPI, sans mesure d'accompagnement, son impôt sur la fortune passerait de 55 410 à 67 575 francs, soit une augmentation de 12 165 francs. Son IIC passerait de 928 à 1783 francs, soit une augmentation de 855 francs. En appliquant la baisse de l'impôt sur la fortune, on réduit cette augmentation de l'impôt sur la fortune à 2082 francs, le montant de l'IIC étant toujours de 1783 francs.

Cas 6

Ce cas comprend une villa occupée dès 2016 sise sur la rive droite sur un terrain de 680 m². Avant RPI, la valeur fiscale est de 1 920 000 francs (2 000 000 francs avant abattement – c'était le prix d'achat). Ce contribuable a 3 908 726 francs de fortune mobilière avec une dette de 2695 francs. Le revenu brut est de 736 029 francs, y compris les rendements mobiliers et immobiliers. On aboutit ainsi à une fortune imposable de 5 718 933 francs et à un revenu net imposable de 637 383 francs. Dans ce cas, la valeur du bien est réestimée à la baisse puisque la valeur, après RPI, est de 1 624 301 francs, soit une baisse de 295 699 francs, y compris la perte de l'abattement.

Dans le cas de ces propriétaires immobiliers, la RPI, sans mesure d'accompagnement, aboutit à 2098 francs de baisse d'impôt sur la fortune et à 376 francs de baisse de l'IIC. Si on applique également la baisse de l'impôt sur la fortune, le montant de l'impôt sur la fortune de ce contribuable baisse de 10 084 francs, la baisse de l'IIC étant toujours de 376 francs.

Cas 7

Dans ce cas, le contribuable a une villa de 1994 sur un terrain de 4268 m². La valeur fiscale est de la maison, avant RPI, est de 3 069 389 francs (5 115 648 francs avant abattement). Ce contribuable possède également un autre bien situé à l'étranger qui vaut 267 600 francs. Il a également une fortune mobilière de 37 943 479 francs avec 271 522 francs de dettes. Le revenu brut est de 2 426 916 francs, y compris les rendements mobiliers et immobiliers et les revenus d'activités. Cela aboutit à une fortune imposable de 41 862 100 francs et à un revenu net imposable de 1 588 073 francs.

Après RPI, la valeur fiscale de l'immeuble augmente de 2 869 144 francs pour arriver à 5 938 533 francs. On voit l'effet de l'abandon de l'abattement puisque la valeur fiscale avant abattement, qui est finalement la vraie valeur, était de 5 115 648 francs. On voit que, mis à part l'abattement, le saut n'est pas énorme par rapport à 5 938 533 francs.

Avec l'application de la RPI, l'impôt sur la fortune passe de 389 035 francs à 415 826 francs, soit une augmentation de 26 791 francs. L'IIC augmente de 823 francs. En appliquant la baisse de l'impôt sur la fortune, compte tenu du fait que la majorité de la fortune de ce contribuable est détenue en fortune mobilière, il y a une baisse conséquente de 35 197 francs de l'impôt sur la fortune. On passe donc d'une augmentation de 26 791 francs avec la RPI pure à une diminution de 35 197 francs avec la RPI et les mesures complémentaires.

II. Auditions

1. Audition de Wüest Partner

M. Hervé Froidevaux, partner

a. Historique

M. Froidevaux signale que Wüest Partner fait du conseil, et uniquement cela, de manière complètement indépendante (Annexe 3, présentation PowerPoint de Wüest Partner). Ils n'ont aucune orientation politique. Ils ne font pas partie de lobbys, ni du côté des propriétaires ni dans d'autres cercles d'intérêts. Ils existent depuis 1985 en Suisse, depuis une dizaine d'années en Allemagne et depuis cet été en France. Ils sont à Genève depuis 15 ans où ils sont présents avec un bureau et une équipe de 15 personnes. Ils font beaucoup d'expertises dans le canton. Ils connaissent ainsi le marché et le comprennent. Ce qu'ils proposent, ce n'est pas seulement des statistiques, mais également une expertise de Genève. Ils ont 261 spécialistes avec différentes orientations. Ce sont des gens spécialisés dans la donnée, mais aussi beaucoup d'architectes, d'ingénieurs, d'économistes et de spécialistes de l'immobilier. C'est vraiment leur métier de travailler dans le domaine de l'immobilier.

Wüest Partner a des activités dans le domaine des modèles d'estimation fiscale depuis 1995. Le modèle zurichois est le premier modèle qu'ils ont développé (en 1997) et qui a servi de référence intellectuelle au niveau des bases pour élaborer le modèle genevois. Il y a une actualisation périodique pour le canton de Zurich et Wüest Partner travaille donc régulièrement avec celui-ci.

Wüest Partner a également travaillé sur le modèle lucernois qui est probablement le plus récent (avec le modèle bernois sur lequel ils travaillent uniquement de manière très irrégulière). Il a été élaboré en 2018 sur une base assez similaire à ce qui a été fait pour le canton de Genève. Son entrée en vigueur est prévue en 2022.

Wüest Partner a également travaillé pour les cantons de Thurgovie, de Saint-Gall et de Bâle-Campagne. Pour ce dernier, c'est un modèle similaire. Pour les autres cantons, ce sont des conseils divers, notamment des indices, des grilles de prix ou des grilles d'analyse pour les évaluations. Ce sont ainsi davantage des bases pour les expertises que les cantons font. Wüest Partner conseille également le canton du Tessin et est en discussion avec le canton de Bâle-Ville. Wüest Partner a aussi des échanges avec le canton de Vaud sur ce type de réflexion. C'est une activité que Wüest Partner a depuis un certain nombre d'années et qui est vraiment dans le cœur de leurs activités, parce que cela touche aux données immobilières et à l'expertise immobilière.

Au niveau des références des utilisateurs des modèles de Wüest Partner, notamment le modèle de situation qui a été utilisé pour le modèle genevois, il y a différents instituts de financement comme la Banque Alternative Suisse, des établissements cantonaux, le Crédit Agricole next bank, Postfinance, Credit Suisse ou UBS. Il y a encore d'autres établissements comme la SUVA, la Vaudoise Assurances et d'autres qui travaillent avec ces outils tous les jours.

Par exemple, quand les gens veulent financer un logement, ils vont vers ces établissements qui font une évaluation sur la base des outils de Wüest Partner et la base de l'évaluation est souvent aussi le modèle de microsituations. Ce n'est donc pas quelque chose de nouveau, mais qui est très établi au niveau institutionnel privé en Suisse.

Le modèle genevois a été développé à partir de 2015 sur mandat de l'AFC avec différents échanges qu'ils ont eus jusqu'en 2016 et une validation du modèle par l'AFC, mais aussi par des milieux immobiliers, notamment la CGI et Pic-Vert en mars 2016. Il y avait ainsi un consensus sur les bases de ce modèle en 2016. Ensuite, beaucoup de choses se sont passées et le modèle a été actualisé en 2019.

b. Modèle d'estimation

Le modèle avait pour objectif d'être clair, simple et transparent. C'est vraiment ce qu'a amené le modèle zurichois. Il y a eu toute une discussion sur le modèle hédoniste où il y avait des équations qui n'étaient peut-être pas très transparentes pour les contribuables. Ce que Wüest Partner a voulu proposer à Genève, c'est un modèle qui permet de travailler avec des cartes et des grilles de prix de manière à ce que chacun puisse savoir quelle est la base de son expertise. Cette formule schématique compréhensible et les cartes de situation étaient ainsi les deux éléments essentiels pour le modèle.

Il s'agit également d'être rapide et économe dans le calcul. Le but est d'éviter les expertises par des experts sur le terrain, ce qui prendrait des années, beaucoup de temps et serait assez coûteux pour le canton.

Au niveau de l'objectif de transparence, avec ces grilles et ces cartes, il s'agit d'être accessible à tous. L'idée est que ces cartes soient également disponibles sur internet avec des couleurs exprimant des classes de situation.

Il s'agit également que le modèle soit évolutif puisqu'on peut l'actualiser et l'ajuster. Cela peut être fait de manière régulière planifiée ou de manière ponctuelle.

C'est également quelque chose d'éprouvé parce que cela se base, dans les grandes lignes, sur la méthode zurichoise qui a fait ses preuves depuis 20 ans. Celle-ci a été jugée conforme à la LHID par le Tribunal fédéral.

C'est également une méthode raisonnable parce que cela vise une valeur qui soit proche de la valeur vénale demandée dans les différentes directives, mais qui n'aille pas si possible au-dessus. L'objectif est ainsi de rentrer dans la fourchette de 70% à 100% de la valeur. C'est une méthode qui amène des résultats raisonnables qui permettent d'éviter d'avoir des réclamations systématiques lorsque les valeurs dépassent la valeur vénale.

Enfin, la méthode vise à être équitable pour l'ensemble des contribuables, puisque les bases sont objectives et transparentes. Ce sont également les mêmes bases pour tous.

La méthode est assez simple. On part de l'hypothèse, pour les terrains, que la valeur fiscale est égale à la valeur du terrain. Pour les villas, elle est égale à la valeur du terrain plus la valeur de la construction. C'est une base méthodique qui existe depuis des années dans l'expertise immobilière pour les évaluations de villas.

Les m² du terrain, c'est la taille de la parcelle selon le registre foncier. La valeur du terrain est estimée sur la base d'un prix cantonal moyen issu des statistiques cantonales que l'on fait varier, pour les communes, avec un prix communal moyen. Ensuite, au sein des communes, il y a des classes de situation de 1 à 5 qui permettent de faire varier les prix au sein de chaque commune. Il y a ainsi un prix cantonal, des prix communaux moyens et, selon la qualité de la situation, des prix par parcelle.

Il y a aussi quelques exceptions, parce que Genève est un canton avec ses spécificités, notamment sa zone de développement où les prix seront déterminés selon les pratiques de l'OCLPF. Bien sûr, les terrains agricoles et les zones spéciales doivent être évalués de manière différente. Il y a aussi, dans l'analyse des résultats, le fait qu'ils ont constaté que le prix par m² des petites parcelles devait être majoré alors que le prix par m² des grandes

parcelles devrait plutôt être réduit. C'est une observation empirique qu'ils ont faite sur le résultat des évaluations. Dans le projet de loi, l'idée est que la commission d'experts table sur ces ajustements en fonction de la taille des parcelles.

M. Froidevaux prend un exemple, dans la commune de Carouge, pour la valeur du terrain. La macro-situation, pour cette commune, donne une fourchette de 1220 à 1730 francs par m². En positionnant la parcelle dans la commune, on obtiendrait dans cet exemple fictif, une classe 2, ce qui donnerait un prix de 1350 francs par m² (cf. Annexe 3, p. 16 de la présentation).

Pour la valeur de la construction, il s'agit de la valeur d'assurance déclarée par le contribuable qui est réduite de la vétusté de la construction. La valeur d'assurance est une valeur à neuf, c'est-à-dire le coût qu'il faudrait payer pour reconstruire cette maison. Evidemment, pour avoir la valeur actuelle, on doit déduire la vétusté et on considère 1% par année pour la vétusté avec un maximum de 30%. En effet, on a constaté que, au-delà, on réduit très fortement la valeur. Une belle villa de 100 ans d'âge ne vaudrait plus rien si on faisait cela de manière complète au-delà des 30 années qui peuvent correspondre à un cycle de rénovation classique dans l'immobilier.

Pour la PPE, le calcul est plus direct. Il se fait au travers des m² habitables multipliés par la valeur par m². Les m² habitables, c'est la surface selon la valeur locative. La valeur par m² est une manière de procéder assez similaire au prix des terrains pour la villa. Il y a un prix cantonal moyen que l'on fait varier en fonction de la commune et de la situation au sein de celle-ci. Il y a, là aussi, l'exception de la zone de développement puisque les prix y sont contrôlés durant 10 ans à des niveaux qui correspondent à ce qui a été estimé sur la base d'un plan financier. Durant la période de contrôle, on aurait ainsi le prix selon le plan financier.

M. Froidevaux donne également un exemple pour une PPE dans la commune de Carouge avec une fourchette qui, pour les estimations 2019, allait de 7620 à 10 800 francs par m² (en zone ordinaire). Avec un positionnement de cette parcelle en classe 2, on obtient 8420 francs par m² habitable (cf. Annexe 3, p. 20 de la présentation).

M. Froidevaux note que ce qui est important, c'est de savoir comment on détermine le prix de ces grilles. Le premier élément est le prix moyen cantonal. La proposition est d'avoir un prix correspondant à la moyenne publiée par l'OCSTAT qui publie des chiffres pour les PPE et les valeurs de terrain dans la zone villas (en zones ordinaires). La valeur moyenne en 2019 était de 1250 francs par m² de terrain pour la zone villas et de 9200 francs par

m² de surface habitable pour la PPE. La proposition est que cela serve de référence au modèle, une commission d'experts pouvant ajuster ce prix ou faire une autre proposition.

Il y a également un prix moyen par commune déterminé sur la base des données du marché. En effet, au travers de ses activités d'estimation, Wüest Partner a mis à disposition des outils pour les différents acteurs qui financent le marché. Ces acteurs leur transmettent leurs données de transaction sur une base anonymisée, ce qui représente environ 50% de marché. Ce sont ces données qui permettent de déterminer un prix moyen par commune qui correspondrait à une situation moyenne.

Ensuite, ils établissent une fourchette de prix selon les classes de situation. A partir de là, on peut imaginer différents ajustements. Pour les villas, il peut y avoir des ajustements selon la taille du terrain et, pour les PPE, différents ajustements qui seront peut-être définis par la suite. Au travers d'une commission, il y a la possibilité de travailler sur le prix moyen cantonal et sur des abattements ou des ajustements finaux sur les prix. C'est la méthode pour déterminer le prix du terrain ou de l'appartement.

Pour ces classes de situation, il y a un système permettant de les déterminer pour chaque commune du canton. C'est un modèle utilisé dans les différents systèmes d'évaluation pour les établissements de financement. Le modèle tient compte de nombreux paramètres d'emplacement qui sont mesurables et qui ont un impact sur le prix. Pour ces différents facteurs, ils ont fait une analyse statistique avec des régressions multiples et ils ont déterminé quel est leur impact sur un prix immobilier. Sur cette base, on peut faire cette carte qui tient compte de ces paramètres comme le bruit, la distance aux transports publics, les écoles, les possibilités d'achats, etc. Sur la base de ces facteurs, on détermine une note par parcelle pour l'ensemble du territoire genevois avec cinq classes de situation par commune et une fourchette de valeur par commune. C'est ainsi la variation du prix de base par commune qui correspond à l'impact de ces critères sur les prix immobiliers.

2. Audition d'AgriGenève

M. François Erard, directeur

M. Willy Nicole, collaborateur

La présidente indique que la commission fiscale étudie les PL 12773 et 12774 concernant la RPI. Elle pense que c'est davantage le PL 12774 qui concerne AgriGenève, mais il est possible de parler des deux projets de lois.

M. Erard remercie la commission fiscale de les consulter sur ces deux objets. Effectivement, sur le PL 12773, ils n'ont pas grand-chose à dire, dès

lors que cela ne concerne pas les immeubles agricoles. Maintenant, ils se posent la question du PL 12774. Ils avaient rencontré M^{me} Fontanet et des représentants de l'AFC, le 19 février 2020, pour évoquer ces questions. Il en était ressorti que les immeubles agricoles ne seraient pas soumis à la loi 12773. Ils avaient aussi évoqué le fait que certains agriculteurs avaient reçu des indexations, ce qui avait étonné AgriGenève. Il était ressorti des discussions avec M^{me} Fontanet que les agriculteurs n'y étaient pas soumis et que ceux qui avaient reçu une notification d'indexation l'avaient été par erreur et qu'il fallait qu'ils retournent un courrier à l'AFC pour dire qu'il s'agissait d'immeubles affectés à l'agriculture. Ceci dit, AgriGenève a été un peu surpris en voyant la teneur du PL 12774. En effet, pour autant qu'ils aient bien compris, la LEFIAS parle d'une indexation de 7%. Cela les a surpris dès lors qu'ils étaient ressortis de la séance du 19 février 2020 avec la certitude qu'ils n'étaient pas concernés par cette affaire.

M. Nicole indique qu'il y a un principe en matière d'estimations rurales qui veut que cela se fasse en référence au droit procédural et au guide d'estimation qui est un appendice à cette loi. Cela veut dire que, une fois que ces valeurs sont fixées par la commission foncière, via le collège d'experts, ces chiffres ne peuvent théoriquement plus bouger. Cela peut être modifié seulement dans le cas où il y aurait une nouvelle expertise à la demande de l'exploitant ou, peut-être, de l'administration fiscale. Cela étant, une fois que ces valeurs sont fixées par la commission foncière, quelle que soit la date à laquelle cela a été fait, M. Nicole pense que, en regard du droit fédéral, l'AFC n'est pas en droit de majorer ces valeurs. Elles ne sont pas indexables.

M. Erard signale que c'est la position d'AgriGenève. Cela explique aussi pourquoi ils n'ont pas pris position au moment de la consultation, étant partis de l'idée qu'ils n'étaient pas concernés. S'ils avaient pris position, ils l'auraient fait dans le sens qu'ils viennent d'exprimer. Par ailleurs, il faut quand même relever qu'un certain nombre d'expertises sont effectuées chaque année lorsqu'il y a des successions. Cela peut être des questions d'assiette fiscale. Effectivement, il y a environ 15 domaines agricoles sur 300 qui sont entièrement réestimés chaque année avec des valeurs totalement actualisées. A côté de cela, beaucoup d'expertises d'immeubles isolés sont effectuées. Il y a ainsi quand même une actualisation de fait du parc immobilier agricole sur le canton.

Le DF explique que, sur ce point, ils ont simplement recopié le droit existant. Il n'y a pas de modification.

M^{me} Fontanet ajoute que le département ne s'est pas déjugé par rapport à ce qu'il a indiqué lorsqu'il a reçu AgriGenève.

Le DF fait savoir que, au moment de la réalisation du projet de loi sur l'estimation des immeubles agricoles et sylvicoles, ils ont toujours dit que c'est le seul domaine du droit actuel qu'ils ne touchent pas. Ils ont recopié la loi actuelle. Ils ont juste spécifié que cela ne s'applique qu'aux immeubles agricoles et sylvicoles. Ainsi, ils sont encore dans la période décennale. L'estimation de 1964 est reconduite par période de 10 ans. Il faut toutefois savoir que, à chaque fois qu'il y avait des majorations de 20%, elles s'appliquaient aussi aux immeubles agricoles. La dernière majoration de 7%, qui a été votée dans la LEFI le 22 novembre 2018, s'appliquait aussi aux agriculteurs. Dans le projet de loi actuellement en discussion, c'est le dispositif actuel qui a été recopié.

Le DF précise que la taxation des agriculteurs dépend d'une autre division que celle des personnes physiques, mais fera le point avec le service immobilier s'agissant des valeurs fiscales retenues pour les parcelles agricoles et sylvicoles.

M. Nicole a pris connaissance de ce projet de loi, il y a quelques jours. Il y a eu une consultation au préalable, mais dont il n'a pas eu connaissance. En fait, les articles 1 à 4 de la LEFIAS ne sont rien d'autre qu'un copier-coller des articles 51 à 54 de la LIPP. M. Nicole pense que ces articles étaient tout à fait à propos dans la LIPP. Peut-être qu'ils seront repris dans le LEFI pour tous les autres immeubles.

La présidente précise que c'est un projet de loi à part.

M. Nicole fait remarquer que, pour lui, ces articles ne concernent pas du tout l'agriculture. Pour lui, ce projet de loi est complètement à côté de la plaque. Dans ce projet de loi, il devrait figurer le fait que la commission foncière est compétente pour procéder aux estimations des domaines agricoles, que toutes ces estimations font référence au droit foncier rural et au guide d'estimation et d'éventuels autres éléments. Pour M. Nicole, autant ces articles étaient justifiés dans la LIPP qui était une loi générale, autant ils n'ont rien à faire dans cette loi.

Le DF propose d'apporter une explication. L'article 1, alinéa 1, de la LEFI dit que « les immeubles affectés à l'agriculture ou à la sylviculture sont évalués à leur valeur de rendement déterminée selon le droit fédéral, y compris la partie du logement nécessaire au propriétaire et à sa famille ». A ce niveau, on est vraiment en ligne avec le droit fédéral. Ensuite, ils ont ajouté l'alinéa 2 à l'article 1 qui dit que « l'évaluation visée à l'alinéa 1 est effectuée conformément à la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles agricoles et sylvicoles du... (*à compléter*) ». La LEFIAS permet ainsi, au lieu de faire une évaluation des immeubles agricoles avec une mise à jour et tout

le travail que cela comporte, de ne pas toucher le système actuel. La valeur des immeubles agricoles telle qu'on la connaît aujourd'hui est reconduite sans changement. On continue avec l'ancien système. Dans le comparatif figurant dans l'exposé des motifs (cf. pp. 93-94 du projet de loi), on peut voir les articles qui recopient la LIPP. Pour que le système puisse tenir tout seul, il faut en effet recopier les articles de la LIPP qui existent depuis les années 60. Il s'agit des articles 1 à 4 de la LEFIAS qui recopient respectivement les articles 52, 53, 54 et 51 de la LIPP. Ensuite, l'article 5 de la LEFIAS recopie l'article 1 de la LEFI actuelle qui s'applique aux agriculteurs. L'article 6 de la LEFIAS recopie l'article 2 de la LEFI actuelle. L'article 7 de la LEFIAS recopie l'article 3 de la LEFI actuelle. L'article 8 de la LEFIAS recopie l'article 4 de la LEFI actuelle. L'article 9 de la LEFIAS recopie l'article 5 de la LEFI actuelle. Quant à la discussion qu'il y a eu entre le département et AgriGenève, le DF ne se souvient pas si la discussion portait ou non sur cette majoration de 7%.

M^{me} Fontanet propose de revoir AgriGenève. Lors de leur précédente rencontre, c'était sur la base d'un avant-projet qui a ensuite été transformé en deux projets de lois. En effet, quand la chancellerie a donné son visa législatif, elle a demandé de faire deux projets de lois distincts. Dès lors, M^{me} Fontanet propose de rencontrer à nouveau AgriGenève. Ce que le département leur a dit, et qui est la réalité, c'est qu'ils ne sont pas concernés par une réévaluation du patrimoine immobilier et leur situation resterait identique à ce qu'elle est aujourd'hui. Il faut voir que, aujourd'hui, ils sont aussi soumis à la LEFI. Il faut se souvenir que c'est ce projet de loi qui avait été déposé par le Conseil d'Etat en 2019, sauf erreur, et que le Grand Conseil a modifié. Ainsi, plutôt que d'avoir une augmentation de 20% pour tous les biens immobiliers, le parlement a décidé d'une augmentation de 7%. C'est une loi qui s'applique aussi aux personnes que les auditionnés représentent. Dans ce contexte, c'est cette disposition de la LEFI qui s'applique à leurs biens qui est reprise.

Etant donné la complexité du sujet, M^{me} Fontanet propose volontiers de revoir AgriGenève pour leur donner des explications et, le cas échéant, qu'ils puissent faire une prise de position écrite à la commission fiscale de façon à dire ce qu'ils pensent de ce projet de loi, une fois qu'ils auront reçu les explications. Il est important qu'il y ait une bonne compréhension pour qu'il n'y ait pas de doute et qu'AgriGenève n'ait pas l'impression que le département leur aurait menti ou ne leur aurait pas dit toute la vérité. M^{me} Fontanet les invite ainsi à prendre contact avec son secrétariat pour les recevoir rapidement et pouvoir leur donner des explications complémentaires et dans d'autres conditions qu'en vidéoconférence.

La présidente propose aux auditionnés de prendre contact avec la commission s'ils souhaitent être à nouveau auditionnés par la commission après avoir rencontré à nouveau M^{me} Fontanet et ses services.

3. Audition de l'association Pic-Vert

M. Frédéric Berney, membre de la commission fiscale

L'association Pic-Vert est la deuxième plus grosse association du canton de Genève, la première étant l'ASLOCA. Ils ont près de 3000 membres qui sont des propriétaires de villas à Genève, principalement dans la couronne suburbaine. Pour la plupart, ces propriétaires sont âgés de plus de 65 ans et sont très soucieux de l'augmentation de la fiscalité mobilière. A titre personnel, M. Berney est membre de Pic-Vert depuis douze ans, trésorier et membre de la commission fiscale. Il est aussi expert-comptable diplômé.

Cela fait plus de 12 ans que Pic-Vert est sollicitée par les conseillers d'Etat chargés des finances pour travailler de concert sur une réforme de la fiscalité immobilière. Pic-Vert a toujours souhaité être partenaire à la table des discussions pour pouvoir faire valoir le point de vue de ses membres. Ces discussions ont toujours été constructives et positives. Le postulat de base, lors des discussions avec M. Hiler, était d'avoir une neutralité fiscale dans le cadre de cette réforme de la fiscalité immobilière ; or, dans le PFQ 2019-2023, on voit qu'elle n'est plus recherchée et que le Conseil d'Etat souhaite que la réforme permette de faire entrer 100 millions de francs de plus dans les caisses de l'Etat. Ainsi, Pic-Vert ne peut cautionner une réforme qui engendre une fiscalité immobilière accrue d'environ 100 millions de francs pour les contribuables genevois.

M. Berney signale qu'une statistique indique qu'il y a une rotation d'environ 4% par an du parc immobilier à Genève. Ainsi, il y a une rotation naturelle du parc tous les 25 ans, mais c'est une moyenne. Pour Pic-Vert, cette réforme ne semble pas indispensable puisque cette rotation naturelle fait que, tôt ou tard, les biens immobiliers du parc genevois vont être réévalués à la valeur de marché. Ne rien faire consisterait à laisser faire les choses naturellement pour, au final, aboutir plus ou moins à un même résultat.

M. Berney fait remarquer que certains points du projet de loi nécessitent peut-être encore d'être modifiés. Il y a toute la notion de déduction sociale – M. Berney remercie M^{me} Fontanet et son département d'être entrés en matière pour essayer d'adoucir l'augmentation de l'impôt, notamment pour les couches sociales les plus défavorisées, puisqu'il y en a quand même parmi les propriétaires de villa – dont les critères sont assez restrictifs. Ainsi, si on ne remplit pas les critères au moment de l'entrée en vigueur de la loi, on

n'y aura jamais le droit. Au niveau des critères pour la déduction sociale, il serait important de faire en sorte que les gens puissent bénéficier de cette déduction même s'ils ne remplissent pas les critères au début de l'entrée en vigueur de la loi. Il y a aussi une durée limitée de cette déduction puisqu'elle est limitée à 15 ans. M. Berney se demande si on ne pourrait pas la prolonger jusqu'à ce que le contribuable ait vendu sa maison ou soit décédé et que cela ne soit pas forcément figé dans le temps à 15 ans.

M. Berney relève que le projet de loi prévoit une commission d'experts composée de 4 membres de l'administration et de 4 membres nommés par l'administration. Par rapport au fait d'avoir 8 experts tous nommés par l'administration, le comité de Pic-Vert se demande s'il va y avoir une totale objectivité et s'il ne devrait pas y avoir 4 personnes nommées par d'autres parties que l'administration (peut-être les partis politiques ou les associations immobilières). Il faudrait une plus grande objectivité dans cette commission qui a quand même des pouvoirs non négligeables.

On peut aussi se poser la question des taux. Par rapport à l'IBGI, les contribuables genevois bénéficiaient de cette exonération fiscale sur la plus-value après 25 ans. Aujourd'hui, le projet de loi prévoit un taux à 10% alors que le canton de Vaud est à 7% et le Valais à 3%. Il est clair que le taux de 10% à Genève paraît assez important.

Par rapport à l'impôt sur la fortune, qui est un sujet sensible, il est prévu une baisse de celui-ci, mais Genève resterait le canton avec le taux le plus élevé alors qu'il est à 0,8% dans le canton de Vaud, à 0,63% dans le canton du Valais et à 0,6% dans le canton de Fribourg. Si M. Berney prend sa casquette de membre de la direction générale d'une fiduciaire à Genève qui remplit beaucoup de déclarations d'impôts pour ses clients, il doit dire qu'il y a quand même une grande concurrence fiscale avec le canton de Vaud. Avec la réforme, on va se rapprocher du taux d'imposition sur la fortune du canton de Vaud. Si on arrivait à en être encore plus proche, cela permettrait d'éviter davantage d'exode fiscal. Aujourd'hui, dans sa clientèle au sein de sa fiduciaire, M. Berney a quand même beaucoup de clients qui quittent le canton de Genève avec comme principale raison l'impôt sur la fortune.

M. Berney relève que cette notion de petits propriétaires a du sens, mais on peut se demander si elle est trop restrictive ou non. Il pense que c'était un moyen pour l'AFC de faire l'analyse pour voir si ces petits propriétaires allaient pouvoir bénéficier de cette déduction sociale. M. Berney sait que l'administration a fait des calculs. De son côté, Pic-Vert a aussi fait trois calculs dans un article qui est paru dans le journal de l'association Pic-Vert au mois de septembre 2020. M. Berney avait pris l'exemple d'un couple avec un revenu imposable de 80 000 francs et qui habitait une maison dans la

commune de Vernier dont la valeur était de 450 000 francs avant la réforme et de 1,350 million de francs après la réforme. Pour ce couple, l'impôt n'augmentait que de 1000 francs avec la réforme. Pour un couple dans la même situation, mais avec un revenu de 150 000 francs, l'augmentation d'impôts était de 3000 francs. Pour un troisième couple dans la même situation, mais avec un revenu de 200 000 francs, l'augmentation d'impôt était de 6000 francs. A partir de là, M. Berney laisse la commission décider si c'est acceptable ou non, mais, en tout cas, il y aurait une augmentation fiscale.

Concernant la fin de l'abattement de 40%, *de facto*, cela va augmenter la valeur fiscale de nombreux biens, notamment des contribuables qui ont emménagé dans un logement neuf, il y a 10 ans, et qui bénéficient aujourd'hui de 40% d'abattement sur la totalité du prix d'acquisition et qui, demain, bénéficieront de 10% d'abattement et uniquement sur le bâtiment. Cela va donc augmenter l'assiette fiscale pour ces contribuables.

Concernant les propriétaires âgés, M. Berney estime que le problème est que ces gens pensaient peut-être vendre leur bien à leur retraite pour pouvoir réaliser un gain en capital et avoir une meilleure retraite. Il est clair que, demain, ce bas de laine sera amputé de 10% d'impôt sur les gains immobiliers. Il est clair que ça leur fera donc une retraite moins importante. Si la loi devait entrer en vigueur en 2022, ces gens profiteraient peut-être de l'année 2021 pour vendre leurs biens avant qu'ils soient taxés. Il y aura peut-être un effet d'aubaine avec, tout d'un coup, beaucoup de gens qui vendraient leur bien immobilier en 2021.

M. Berney voulait souligner qu'on lit souvent, dans les arguments du DF sur ce projet de loi, qu'il y a l'obligation de respecter la LHID et l'équité entre contribuables. M. Berney relève que d'autres cantons ont une appréciation différente. Il donne le cas concret d'un client qui a acheté un petit appartement à Montana pour une valeur de 800 000 francs. Il faut savoir que, l'année suivante, le fisc valaisan considèrerait que ce bien immobilier valait 200 000 francs. Quand on dit qu'il faut absolument que les biens immobiliers soient évalués à la valeur vénale, M. Berney serait intéressé de voir ce que font tous les cantons. Il trouve que Genève ne fait peut-être pas assez preuve de pragmatisme à l'inverse d'autres cantons qui essaient d'attirer un peu les propriétaires et pas forcément de les chasser.

M. Berney trouve qu'on a l'impression que, à Genève, les propriétaires de villas sont tous des nantis. Certes, des gens habitent à Cologny ou à Vandœuvres, mais les 2500 membres de Pic-Vert sont des instituteurs ou des gens qui n'avaient pas forcément des métiers dans le tertiaire, qui ont acquis leur maison, il y a 30 ou 40 ans, quand il était encore possible, pour une

classe moyenne plus large qu'aujourd'hui, d'acquérir un bien immobilier. Ce sont vraiment des gens comme tout un chacun. Il est vrai que Pic-Vert est soucieuse que ces gens ne soient pas trop ponctionnés de manière abrupte.

M. Berney reprend cet exemple d'une villa jumelle qui a une quarantaine d'années et qui se trouve par exemple dans un quartier comme Veyrier, dont les deux occupants l'ont acheté 600 000 ou 700 000 francs, il y a 30 ou 40 ans. Si un nouveau propriétaire achète l'une des deux maisons à 2 millions de francs, on va en effet avoir deux personnes qui n'auront pas la même valeur fiscale pour leur bien immobilier. Toutefois, il faut se rendre compte que celui qui vient d'acheter une maison à 2 millions de francs aura emprunté 80%, soit 1,6 million de francs, à la banque. Il aura donc une dette et aura dû mettre 400 000 francs de fonds propres. Il aura donc peut-être prélevé 400 000 francs qu'il avait sur son compte bancaire pour acquérir ce bien et il aura alors une fortune nette qui sera toujours de 400 000 francs. Dès lors, il va toujours payer un impôt sur la fortune sur le même montant. En revanche, le propriétaire qui est dans sa maison depuis 40 ans, qui l'a achetée il y a 30 ou 40 ans et qui l'a peut-être totalement amortie, aujourd'hui, il a certes une valeur fiscale plus faible, mais il n'a pas encore réalisé la plus-value. Aujourd'hui, il est peut-être assis sur une plus-value potentielle qui constitue peut-être son 3^e pilier ou sa retraite, mais qui ne s'est pas matérialisée. Il est vrai qu'il est toujours très délicat de faire payer un impôt sur la fortune à des gens dont la quasi unique fortune serait un bien immobilier immobilisé sur lequel il n'y a pas de rendement. Faire payer à un contribuable 1% d'impôt sur la fortune sur quelque chose qui ne rapporte rien, c'est quand même intellectuellement assez compliqué.

4. Audition de l'association Coin-de-Terre Genève

M^{me} Suzanne Otz, présidente

M^{me} Karine Haldimann, vice-présidente

M. Daniel Rochat, membre

M. Rochat explique que l'association Coin-de-Terre, reconnue d'utilité publique, a été fondée en 1933. Le but de celle-ci est de permettre à des familles modestes d'être propriétaires d'une maison ou locataires de jardins. Ils ont des statuts, datant de 2011, qui ont été adoptés par une assemblée générale extraordinaire et approuvés par un arrêté du Conseil d'Etat, le 26 février 2014.

M^{me} Otz ajoute que, pour éviter la spéculation, l'association Coin-de-Terre fait signer aux nouveaux propriétaires un droit de réméré. Avec celui-ci, un calcul inscrit dans les statuts empêche la spéculation en

divisant le prix du terrain à peu près par deux. Ce n'est jamais vendu sur le marché libre. Les propriétaires membres doivent ainsi toujours vendre à Coin-de-Terre qui revend ensuite aux gens qui sont sur la liste d'attente.

M^{me} Otz confirme que les membres de l'association sont inquiets. C'est pour cette raison que l'association Coin-de-Terre est allée voir M^{me} Fontanet qui leur avait dit que les cas particuliers seraient étudiés au cas par cas.

M^{me} Fontanet précise que, sauf erreur, pour ce secteur, cela va se faire par le biais de l'expertise pour bien tenir compte de la situation qui n'est pas la même que pour celle d'autres propriétaires.

Le DF confirme les propos de la conseillère d'Etat. Dans l'exposé des motifs, il est indiqué que « cette présomption [que les cartes de Wüest Partner correspondent à la valeur du marché] peut notamment être renversée en présence de biens atypiques, par exemple pour certaines demeures historiques et pour certains immeubles vendus avec un droit de réméré » (cf. p. 67 du projet de loi). Le DF précise que la note de bas de page se réfère à l'association Domus Antiqua Helvetica pour les demeures historiques et à l'association Coin-de-Terre pour les immeubles vendus avec un droit de réméré, mais que ce n'est pas un *numerus clausus*. Ce ne sont que des exemples.

Il est expliqué que le droit de réméré est un droit de retour. Les gens qui achètent un bien auprès de Coin-de-Terre doivent signer un droit de réméré qui les oblige à leur revendre le bien, le jour où ils veulent s'en séparer.

M^{me} Otz explique qu'il est accepté une plus-value sur le temps. Une estimation est faite par un architecte au moment de la revente, mais le calcul figurant dans les statuts de l'association divise en gros le prix du terrain par deux. C'est à ce niveau que se fait la différence de prix.

Le DF fait remarquer que le département avait rencontré l'association Coin-de-Terre. Il avait dit que cette évaluation individuelle serait organisée de façon à ce que le comité de l'association prenne contact pour l'ensemble des membres.

M^{me} Fontanet ajoute que, pour simplifier, les propriétaires de Coin-de-Terre n'étant pas forcément aussi familiers de ces processus de recours auprès de l'AFC, etc., c'est l'association qui les représentera et que l'administration traitera tous les cas ensemble. M^{me} Fontanet s'y est engagée.

Le DF signale qu'il y a un calcul de prix particulier, dans le cadre de Coin-de-Terre, avec notamment une forme de décote de la valeur du terrain par rapport au prix du marché. Aujourd'hui, la valeur fiscale d'un immeuble est déterminée soit par son coût d'acquisition, soit par son coût de construction. A l'heure actuelle, un propriétaire de Coin-de-Terre va

s'acquitter d'un prix qui sera un peu décorrélé du marché par les spécificités liées au prix du terrain. C'est cette valeur de prix d'achat qui sera déterminante pour déterminer la valeur fiscale. A l'heure actuelle, on tient ainsi déjà compte de cette notion de réméré dans le coût d'acquisition.

M. Rochat aimerait redire ce que représente Coin-de-Terre. C'est quelque chose d'extraordinaire puisque cela permet à des familles modestes d'être propriétaires d'une maison à l'heure actuelle sur Genève. C'est pour cette raison qu'il y a besoin de cette possibilité de ne pas péjorer la substance financière de ces familles. L'idéal serait qu'il y ait d'autres associations avec les mêmes buts.

5. Audition de la CGI

M. Christophe Aumeunier, secrétaire général

M. Alexandre Faltin, président de la commission fiscale

M. Gregory Boria, fiscaliste

La présidente signale que l'audition va commencer avec une présentation de la CGI ([Annexe 4](#)).

La fiscalité immobilière à Genève est décomposée en un impôt sur le revenu qui est la valeur locative. C'est un revenu fictif qui est imposé aux propriétaires et qui serait l'équivalent de l'économie de loyer réalisée parce qu'on occupe son propre bien. Il est déterminé en fonction du niveau des loyers à l'aide d'un questionnaire de qualification du bien. Ce revenu fictif est indexé (4,7% en 2018, quand l'indexation était encore quadriennale, puis 0,9% en 2019 et 0,8% en 2020 avec le passage à un système annuel).

Il y a également l'impôt sur la fortune avec une détermination de la valeur fiscale du bien immobilier. Une estimation de la valeur fiscale est ainsi réalisée, par capitalisation pour les immeubles de rendement (on n'en parle pas aujourd'hui) et par estimation pour ce que la loi nomme les « autres immeubles ». A cette valeur fiscale s'applique le taux d'imposition de l'impôt sur la fortune après déduction des dettes.

L'immobilier est encore frappé d'impôts spéciaux. Il s'agit de l'impôt immobilier complémentaire (IIC), de 1 % pour les personnes physiques et de 2 % pour les personnes morales, sur la même valeur fiscale servant de base à l'imposition de l'impôt sur la fortune. Il y a également des droits d'enregistrement, quand il y a un changement de propriétaire, de 3% de la valeur du bien. Il y a également des émoluments d'inscription au registre foncier de 0,25%. Enfin, il y a l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers

(IBGI), lorsque le bien est transmis, avec des taux dégressifs allant de 50% lors de la première année à 0% au bout de 25 ans.

Il faut savoir que le nombre de propriétaires genevois est d'environ 66 000 et que, selon la Confédération, Genève est le canton qui a l'indice d'exploitation fiscale le plus élevé de Suisse. Ses taux d'imposition sont aussi les plus élevés du pays.

La perception « spéciale » immobilière, c'est-à-dire les trois derniers impôts décrits ci-dessus, a été de 540 millions de francs en 2019 tandis que la part de valeur locative dans la perception de l'impôt sur le revenu est inconnue, tout comme la part de l'impôt sur la fortune issue de la taxation des propriétaires sur leurs biens immobiliers. A la connaissance de la CGI, le département n'a pas pu déterminer ces parts d'imposition sur le revenu et la fortune.

En termes d'historique, la loi actuelle prévoit qu'une estimation pour les immeubles qui sont des villas, des lots PPE, des terrains vierges, des droits distincts et permanents soit réalisée tous les 10 ans par une commission d'experts. La dernière évaluation a eu lieu en 1964, mais il ne faut pas omettre que, dans l'intervalle, tous les biens aliénés à titre onéreux ou gratuits ou qui ont fait l'objet de successions sont réévalués, à cette occasion, à leur valeur vénale. Ensuite, il y a eu un passage à des majorations linéaires de 20%, respectivement en 1975, en 1985 et en 1995. On a ainsi un peu dérogé à la loi qui voulait que ce soit des estimations par une commission d'experts. Ensuite, on s'est retrouvé avec des difficultés historiques au dossier et l'AFC a eu des difficultés à proposer des changements. Ainsi, l'autorité politique n'a pas pu poursuivre ces changements pour différentes raisons.

Le 29 novembre 2018, le Grand Conseil a décidé d'une majoration de 7% pour les immeubles non locatifs et qui n'avaient pas été estimés avant le 31 décembre 2008. Cette majoration est valable jusqu'au 31 décembre 2028, sauf pour les cas de réévaluation évoqués plus tôt (successions, aliénations, ventes, etc.). La décision du Grand Conseil a été attaquée et a fait l'objet d'un arrêt de la Chambre constitutionnelle le 20 décembre 2019. Celle-ci ne remet pas en cause la méthode d'évaluation. Par contre, une majoration de 7% « seulement » serait, selon la Chambre constitutionnelle, contraire à l'égalité de traitement, car elle ne gommerait pas les écarts existants entre les différentes valeurs fiscales des propriétaires genevois. Elle invitait donc le Grand Conseil à remédier à cette situation rapidement.

Ce qui motive le changement semble être, selon la CGI, des difficultés chroniques à maîtriser la crise des dépenses de l'Etat de Genève, puisque celui-ci inscrit dans son plan quadriennal de nouvelles recettes issues de ces

nouvelles évaluations d'immeubles. Cela viendrait aussi d'une soi-disant non-conformité à la loi d'harmonisation fiscale, une soi-disant inégalité de traitement avec des contribuables dont la fortune est mobilière. La CGI répond à cet argument en disant que, sur la fortune mobilière, il n'y a pas d'impôt sur les bénéfiques et gains en cas de vente. Ces situations ne sont donc pas comparables. Il y aurait également une inégalité de traitement entre propriétaires qui ont des valeurs fiscales différentes. C'est vrai, mais il y a des arguments pour dire que ces propriétaires ont acquis à des moments différents dans des situations différentes, comme des locataires ont loué à des moments différents, dans des situations différentes et ont des loyers extrêmement différents.

Le fait qu'il y ait une conformité ou une non-conformité à la loi d'harmonisation fiscale a été tranché par le Tribunal fédéral. M. Aumeunier ne va pas s'étendre sur ce point parce que le Tribunal fédéral a visé la loi et non la pratique vers laquelle le canton de Genève s'est orienté pour estimer les biens. En réalité, le Tribunal fédéral dit qu'il n'apparaît pas que le système prévu par la loi cantonale pour évaluer les immeubles locatifs est contraire aux exigences posées par l'article 14 LHID. Selon la CGI, seule une incompatibilité de la législation cantonale avec la LHID permettrait d'agir par voie réglementaire, raison pour laquelle le Grand Conseil a été saisi d'un projet de loi. En effet, c'est la seule voie possible pour modifier la question de l'évaluation des biens immobiliers à Genève.

La volonté du Conseil d'Etat et du Grand Conseil de trouver une nouvelle méthode d'évaluation ne date pas d'hier. L'arrêt de la Chambre constitutionnelle qui vient d'être mentionné semble avoir accéléré le dépôt du projet de loi du Conseil d'Etat. La méthode choisie est celle qui est la plus proche de la méthode zurichoise, à savoir une méthode fondée sur des cartes de situation avec des valeurs de terrain en fonction des transactions. Il faut néanmoins s'interroger sur le fait que ces terrains sont des terrains libres. En réalité, il y a peut-être une différence entre des terrains occupés par une construction et des terrains libres, ceux-ci devenant de plus en plus rares. Dans la méthode retenue, il y a une prise en considération des valeurs incendie des immeubles qui sont sur ces terrains. C'est ainsi l'addition de ces deux éléments qui fonderait, dans la perception de la méthode zurichoise, une valeur fiscale.

Au PFQ, on a vu apparaître une ligne budgétaire de recettes de 90 millions de francs qui a été portée, sauf erreur, à 120 millions de francs pour 2021. Pour la CGI, la réforme ne doit pas générer de nouvelles recettes fiscales, parce que la ressource fiscale est épuisée à Genève et qu'il ne serait

pas supportable pour les propriétaires genevois de se voir ponctionner de nouvelles recettes.

S'agissant de l'impact chiffré du projet de loi, la CGI a une divergence par rapport aux chiffres présentés par le département. C'est en raison du fait que la déduction sociale serait temporaire et que, dans les chiffres présentés, l'imposition communale n'a pas été estimée par le Conseil d'Etat, en tout cas pas dans l'exposé des motifs. L'impact se décompose de la manière suivante. Il y a 100,4 millions de francs nets d'impôt sur la fortune en cas de baisse du taux telle que proposée par le Conseil d'Etat. La CGI a estimé la recette liée à l'impôt communal à 42 millions de francs supplémentaires. L'IIC représenterait 33 millions de francs et l'IBGI 50 millions de francs. Au total, l'impact réel de la réforme serait ainsi de 225 millions de francs selon la CGI.

La CGI observe que la baisse du taux d'impôt sur la fortune ne génère qu'une diminution effective de l'imposition de 8 millions de francs. Il y a une diminution du taux d'impôt de 15%, mais qui est appliquée sur une assiette beaucoup plus large. Cela n'aurait ainsi qu'un impact de 8 millions de francs, comme indiqué en page 170 de l'exposé des motifs.

En résumé, la méthode zurichoise est l'addition d'une valeur de terrain induite par des cartes de microsituations à des valeurs de bâtiments induites par l'assurance-incendie. Malheureusement, à Genève, il y a eu également des adaptations de la méthode zurichoise. M. Aumeunier donne la parole à M. Gregory Boria qui va notamment donner des exemples chiffrés.

M. Boria va montrer l'application de la méthode décrite par le PL 12773 sur des cas réels qu'il y a au sein de la CGI. Au préalable, M. Boria va revenir sur des éléments historiques de la méthodologie de la valorisation des appartements en PPE qui diffère, dans la variante genevoise, de la variante zurichoise. En effet, les m² de PPE dans le modèle genevois sont valorisés selon un prix moyen de transaction alors que c'est sur des valeurs d'assurance dans le modèle zurichois. Ensuite, il faut savoir que la ventilation du prix cantonal déterminée sur la base des transactions cantonales se fait par commune et par cinq classes de microsituations à l'intérieur de chaque commune.

M. Boria prend l'exemple (Annexe 4, p. 12) d'un couple dont les deux conjoints travaillent aux HUG et qui ont un enfant. Ils sont propriétaires d'un appartement à Thônex acheté, il y a 11 ans, pour un montant de 815 000 francs pour 116 m² de PPE. Ce bien a plus de 30 ans. L'appartement est financé en grande partie par un retrait du 2^e pilier auquel s'ajoutent quelques économies pour payer les différents frais, notamment les frais de notaire. Le niveau des revenus bruts du couple est de 197 743 francs, la

plupart des revenus étant des revenus de salaire. Au niveau des déductions pour un montant de 95 196 francs, la plupart sont liées aux déductions sur le salaire. Ensuite, ce couple cotise à un troisième pilier A pour un amortissement indirect de la dette hypothécaire. Il faut encore ajouter un troisième pilier B, les primes d'assurance pour le couple et leur enfant, des frais de titres, des frais d'appartement qui sont composés uniquement des frais de PPE et pas de frais de remplacement de divers éléments de l'objet, des frais de crèche, des intérêts hypothécaires (si on fait le calcul par rapport à la dette, on obtient un intérêt moyen de 1,5%, ce qui n'est ni extrêmement haut ni extrêmement bas).

La valeur de l'appartement pour l'impôt sur la fortune est de 489 000 francs, soit 815 000 francs auxquels on déduit l'abattement pour occupation. La fortune mobilière du couple est de 38 500 francs et sa dette hypothécaire est de 570 000 francs. Le couple paie ainsi une contribution d'environ 12 000 francs à l'impôt cantonal et communal.

Avec les éléments du PL 12773, l'appartement acheté 815 000 francs, il y a une dizaine d'années, serait évalué à 1 009 571 francs (étant donné que la CGI n'a pas accès au modèle, M. Boria s'est contenté de prendre des références chiffrées figurant en page 62 de l'exposé des motifs). On obtiendrait ainsi une valorisation fiscale, que le couple devrait payer, de 13 253 francs pour l'ICC, et 1009,55 francs pour l'IIC et de 25 francs de taxe personnelle. L'impôt sur le revenu resterait le même et l'impôt sur la fortune comprend déjà le rabais proposé dans le projet de loi comme mesure d'accompagnement et les diverses limitations induites comme mesures d'accompagnement). Au final, il y aura un montant d'impôt cantonal et communal de 13 000 francs. Le couple aurait ainsi une augmentation de sa fiscalité de l'impôt cantonal et communal de plus de 11% annuellement.

En prenant quelques variantes, on peut comparer la valorisation de l'appartement si celui-ci n'était pas en zone libre, mais en zone de développement (Annexe 4, p. 16). Les valeurs d'acquisition pour ce type d'appartement, il y a une dizaine d'années, seraient autour de 672 000 francs. Cela porterait ainsi à une valeur fiscale de 403 200 francs. M. Boria a adapté l'hypothèque pour tenir compte de la diminution et des intérêts hypothécaires qui sont diminués de la différence des hypothèques. Ainsi, on aurait la situation fiscale où le couple paierait un impôt cantonal et communal de 11 917 francs.

Au niveau de ce que le couple paierait en fonction des éléments du PL 12773, il y a également une augmentation de l'impôt sur la fortune de 1283,40 francs ainsi qu'une augmentation de l'IIC qui passerait d'environ 600 à 1009,55 francs. Là encore, il y a une augmentation de la fiscalité de

13,6% annuellement pour ce couple. Par rapport à ces situations, on voit qu'un couple de contribuables appartenant à la classe moyenne genevoise verrait sa fiscalité cantonale et communale augmenter de plus de 10% annuellement, sachant que leurs revenus ne sont pas augmentés de la même façon.

M. Boria rappelle que la valorisation fiscale des villas, selon le PL 12773, serait la même que selon le modèle zurichois, à l'exception de la valeur d'assurance qui est une valeur privée à Genève et qui est une valeur cantonale à Zurich. On obtient ainsi une situation où l'on déterminerait un prix cantonal moyen pour les terrains issus des transactions observées et documentées par l'OCSTAT qui serait ensuite ventilé par commune et par situation au sein de la commune. Il faut également rappeler que la valeur des villas est basée sur la valeur assurée du contrat d'assurance privée diminué de 1% par année d'occupation continue (30% d'abattement au maximum).

M. Boria prend l'exemple d'une villa individuelle sise à Bernex achetée à la construction (Annexe 4, p. 21), en 1970, par un couple avec un terrain de 1355 m² et une valeur d'assurance de 600 000 francs. Le couple est retraité. Il a peu d'avoirs de 2^e pilier. Il les a retirés au moment où cela était opportun pour amortir sa dette hypothécaire. Il se retrouve ainsi avec 70 321 francs de revenus bruts, en sachant qu'une partie de ce revenu est composé de la valeur locative, donc d'un revenu non monétaire. Au niveau des déductions, il y a 37 825 francs de déductions, dont 22 202 francs de frais d'assurance-maladie, 8543 francs de frais de maison, 1359 francs de déductions pour la LPP et 2200 francs d'intérêts hypothécaires (les intérêts sont bas parce que la dette est basse). Le couple ayant retiré ses avoirs de 2^e pilier, il a 364 144 francs de fortune mobilière.

Pour les données de calcul du PL 12773, le prix du terrain est fixé à 1186 francs le m². M. Boria a pris les données publiques figurant en page 62 de l'exposé des motifs. Au niveau de la valeur d'assurance, elle est maintenue à 600 000 francs comme cela a été décrit plus haut. Au niveau de la fiscalité, dans la situation actuelle, ce couple paie 1575,70 francs annuellement, composés de l'IIC pour 439,15 francs, de la taxe personnelle pour 25 francs et de l'impôt sur la fortune pour 1111,55 francs.

Avec la fiscalité à venir pour ce couple, selon le PL 12773, la valeur du bien immobilier passerait à 2 027 030 francs, principalement composée par la valorisation du terrain à 1 607 030 francs (le nombre de m² multiplié par 1186 francs) et le bâtiment à 420 000 francs (600 000 francs moins 30% de vétusté). En additionnant les deux valeurs, on obtient les 2 millions de francs. Au niveau de la fiscalité avant les mesures compensatoires, le couple devrait payer plus de 17 000 francs d'impôts composés principalement de l'impôt sur

la fortune. M. Boria précise que le couple ne pourrait pas bénéficier des éléments du bouclier fiscal. Au niveau de la fiscalité après les mesures de compensation, l'impôt final de ce couple est de 3867 francs composé d'un IIC de 2027 francs (étant donné qu'aucune mesure n'est prévue sur l'IIC, celui-ci passerait de 439 à 2027 francs), d'une taxe personnelle de 25 francs et d'un impôt sur la fortune de 1815 francs (y compris la baisse des taux et le plafonnement additionnel de ce que le couple pourrait supporter en fonction de la mesure de déduction personnelle). Au niveau de la différence entre la situation avant et après le PL 12773, on passe de 1575,70 à 3867 francs, soit 145% d'augmentation d'impôt annuel, en sachant que les revenus du couple ne sont pas sujets à une augmentation et que ce couple ne pourrait plus se faire financer par une augmentation de la dette hypothécaire, vu son âge et la structure de ses revenus.

M. Boria propose de prendre une première variante (Annexe 4, p. 25), à savoir si cette famille n'avait que 50 000 francs de fortune. Avant le PL 12773, elle a une imposition de 464 francs, principalement composée de l'IIC. Après l'introduction des mesures compensatoires et des mesures de revalorisation foncière, elle a 2755 francs d'impôts à payer, soit une augmentation de la fiscalité de ce couple de 493% annuel. M. Boria précise que les problématiques sont les mêmes que celles exposées précédemment, à savoir que le couple ne peut pas s'endetter pour financer. Il est obligé de prendre sur ses économies et, quand on n'a que 50 000 francs d'économies, cela devient plus compliqué.

M. Boria propose de prendre une deuxième variante (Annexe 4, p. 27), à savoir si le couple se disait qu'il n'a plus les moyens d'habiter la maison et qu'il souhaiterait la louer. Il faut voir que, avec 50 000 francs de fortune imposable, il se retrouverait dans une situation où, avant le projet de loi, le couple paierait 3797 francs d'impôt cantonal. Après le PL 12773, étant donné qu'il ne pourrait pas bénéficier des mesures d'abattement personnel parce que la maison serait louée, il paierait 17 835 francs. En sachant qu'il a 36 000 francs de revenus additionnels et une augmentation de fiscalité très importante et que ce couple doit garder de l'argent pour se loger, la solution de la location ne serait pas possible pour lui. Dans le cas présent, le projet de loi les forcerait soit à puiser dans leurs économies, soit à définitivement vendre leur bien immobilier.

M. Aumeunier fait remarquer que, du point de vue de la CGI, la problématique principale est celle de l'évaluation. La CGI a une divergence par rapport à l'AFC concernant la rédaction de ce projet de loi, notamment vis-à-vis de la lecture de l'article 14 de la LHID indiquant que les immeubles sont évalués. Pour la CGI, il y a un défaut d'évaluation dans le PL 12773 qui

ne prend pas assez en considération la vétusté du bien et le fait qu'il est le plus souvent occupé par une famille et n'est donc pas disponible à l'usage et qu'il est protégé par les dispositions constitutionnelles de prévoyance professionnelle qui sont exonérées de l'impôt et qui sont réputées pouvoir être utilisées pour se loger.

La méthode d'évaluation reste bien de compétence cantonale. C'est là qu'il y a un hiatus. En effet, ces biens doivent être évalués et la méthode d'évaluation est de compétence cantonale. C'est la raison pour laquelle les cantons suisses ont des systèmes d'évaluations assez différents. Les valeurs fiscales sont ainsi différentes selon les cantons. La Conférence suisse des impôts en a pris acte dans sa circulaire n° 22 du 22 mars 2018 intitulée « Règles concernant l'estimation des immeubles en vue des répartitions intercantionales des impôts ». Il faut savoir que les valeurs fiscales des cantons voisins sont souvent plus basses que les valeurs fiscales genevoises. Si on aggrave cette situation, cela aggravera la situation de la concurrence fiscale et Genève risque de perdre des contribuables et d'être un canton qui taxe toujours plus injustement en comparaison de ses cantons voisins.

Selon la CGI, il y a une mauvaise intégration de la vétusté. Le projet de loi propose de supprimer l'abattement de 4% par année d'occupation qui est plafonné à 40%. Pourtant, dans son essence et dans sa philosophie, cet abattement est légitime pour appréhender la vétusté et l'occupation du bien. Pour les villas, le projet de loi limite à 30% la question de la vétusté, ce qui est contraire aux principes d'évaluation. Un évaluateur, qui doit évaluer une villa des années 60 qui aurait été assez mal entretenue, constatera que des mises aux normes (électriques, écologiques, notamment un double vitrage, etc.) sont nécessaires, ce qui implique des assainissements assez profonds. Pour la CGI, il est donc faux de limiter la vétusté à 30% sur un bien immobilier. C'est contraire au principe de l'évaluation immobilière.

Pour les appartements, à la différence de la méthode zurichoise, on prendrait en considération le prix moyen des transactions. Ce serait le prix moyen des transactions qui contiendrait en son sein la vétusté du bien. On peut le concevoir de manière générale, mais pas de manière particulière. Il y a là une mauvaise traduction de la vétusté d'un bien particulier. C'est la raison pour laquelle, selon la CGI, la vétusté des appartements en PPE doit être prise en considération de manière plus fine. Si le projet de loi cherche une égalité de traitement, il ne peut pas introduire une inégalité de traitement en prenant en considération simplement un prix moyen de transaction pour définir la vétusté d'un appartement dans les PPE.

L'occupation est un élément déterminant quand on fait une évaluation immobilière professionnelle. Ici, on parle essentiellement d'appartements en

PPE et de villas qui sont des biens occupés par des familles. L'objectif d'un acquéreur est en effet le plus souvent de l'occuper. Ce ne sont donc pas des biens de rendement. C'est la raison pour laquelle l'occupation d'un bien de ce type génère une décote sur le marché qui doit être plus importante que ce que prévoit aujourd'hui le projet de loi.

Il faut aussi prendre en considération la protection qui a été accordée à l'accession à la propriété et notamment via l'utilisation des fonds de 2^e pilier. Selon la CGI, s'il y a une exonération fiscale des fonds de prévoyance lorsqu'ils sont détenus par les caisses, cette exonération devrait être prolongée lorsque ces biens sont transférés dans la propriété de son propre logement.

Au niveau de la déduction sociale proposée par le Conseil d'Etat, il est paradoxal de voir que celui-ci admet que les hausses de fiscalité résultant du projet de loi sont si importantes qu'elles sont insupportables au regard de la capacité contributive (cf. p. 167 de l'exposé des motifs). La CGI en tire la conséquence que certains propriétaires seraient probablement contraints à utiliser leurs économies ou à vendre leur bien pour assumer l'impôt. En réalité, tel qu'il est prévu, le projet de loi est contraire au principe de la capacité contributive. Le Conseil d'Etat prévoit une déduction sociale intégrée au projet de loi. Selon la CGI, ces termes ne sont pas conformes à l'exigence de clarté de la législation. En tout cas, ils ne les ont pas compris. Ils ont compris l'idée de la déduction sociale uniquement à la lecture de l'exposé des motifs. En revanche, la lecture du texte légal proposé par le projet de loi ne permet pas de comprendre les termes de cette déduction sociale. La CGI pense qu'il devrait y avoir une rédaction largement améliorée. La CGI critique également la limitation dans le temps de cette déduction sociale, sachant par exemple que l'espérance de vie d'une femme est de 85 ans à Genève. Dès lors, M. Aumeunier demande si une propriétaire de 55 ans mise au bénéfice de la déduction sociale sera moins à protéger lorsqu'elle aura 70 ans, au moment où la déduction sociale tombera, qu'à 55 ans alors même qu'il lui restera en moyenne 15 ans à vie. Pour la CGI, la réponse est négative et cette déduction ne doit donc pas être limitée dans le temps.

Le Conseil d'Etat prévoit également l'introduction d'une augmentation de l'IBGI. Selon la CGI, c'est un objet externe à la problématique et qui ne fait pas partie de la question de savoir comment on évalue un bien immobilier et comment on va le taxer au niveau de l'impôt sur la fortune. Cet élément a été introduit, semble-t-il, pour obtenir de nouvelles recettes fiscales, ce qui n'est pas acceptable selon la CGI. En outre, il apparaît que l'essence même de cet impôt est dénaturée. En effet, l'IBGI a été introduit comme un instrument de

lutte contre la spéculation foncière. Aujourd'hui, ce qui est proposé n'est pas en lien avec la spéculation foncière. C'est uniquement pour remplir les caisses publiques que cette proposition est faite. C'est la raison pour laquelle elle ne convient pas à la CGI.

Au niveau de la diminution de l'impôt sur la fortune, la CGI est favorable à une telle diminution. Elle l'accueillerait avec beaucoup de plaisir. Elle soutiendrait fortement cette mesure puisque le taux d'imposition sur la fortune est le plus important de Suisse à Genève, ce qui est une véritable problématique. Malheureusement, l'élargissement de l'assiette de l'impôt issue des valorisations trop importantes faites par le projet de loi générerait, après la diminution du taux, une perception supplémentaire de 100,4 millions de francs. La CGI relève que cette baisse de l'impôt sur la fortune ne représenterait que 8 millions de francs qui profiteraient à des non-proprétaires.

La CGI souhaite que des améliorations soient apportées au PL 12773. Tout d'abord, il s'agit que l'évaluation soit correcte. Selon la CGI, le PL 12773 propose une méthode d'évaluation des immeubles qui n'est pas correcte et qui n'est pas en lien avec des méthodes professionnelles d'évaluation des immeubles. Il s'agit de prendre en compte correctement la vétusté, le fait que le bien n'est pas disponible, qu'il est le plus souvent occupé par des familles ainsi que le caractère de prévoyance de son propre logement. On peut se demander s'il faut maintenir l'abattement de 4% à concurrence de 40%. C'est une question que la députation doit se poser.

S'agissant des propositions de composition des commissions d'évaluation, la CGI estime que cette composition doit être revue. Elle demande que des évaluateurs formés et ayant de l'expérience soient membres de cette commission. Par ailleurs, en l'état, les attributions de la commission ne sont pas claires. Il est prévu qu'elle fixe des paramètres que le Conseil d'Etat valide. Cela pose la question de savoir qui fait quoi et on peut se demander si le Conseil d'Etat tombe ou non dans l'arbitraire s'il s'écarte des paramètres fixés. C'est une question qui devrait être réglée mieux que ne le propose le projet de loi en l'état. Selon la CGI, la commission devrait estimer les biens et fixer les valeurs fiscales. En effet, si c'est l'AFC qui estime, elle sera juge et partie. Ce serait ainsi un système qui, par essence, ne peut pas convenir.

S'agissant du fardeau de la preuve, la CGI relève que la valeur fiscale des immeubles est présumée correspondre à la valeur vénale, ce qui fait que ce serait au contribuable de revenir sur la valeur retenue par l'AFC. C'est ainsi un renversement du fardeau de la preuve qui ne semble pas opportun. De la

même manière, la remise en question, chaque année, par l'AFC de cette valeur ne paraît pas conforme à la sécurité du droit.

S'il devait y avoir de nouvelles méthodes d'évaluation, après avoir pris en considération mieux que cela les éléments qui viennent d'être mentionnés, s'il fallait encore des mesures de compensations, la première mesure de compensation que la CGI souhaite est celle qui touche directement les propriétaires concernés. Il s'agirait de réduire l'IIC des occupants de leur logement. C'est la seule mesure qui est ciblée par rapport à une augmentation des valeurs fiscales de leurs propres biens.

S'il s'agit encore d'avoir une déduction sociale, il faudrait supprimer cette durée de 15 ans. Il faudrait également rédiger de manière plus claire les dispositions de cette déduction sociale. En outre, on peut se demander pourquoi on prend en considération un revenu brut pour appliquer cette déduction sociale et quel est le sens de ce choix.

S'il fallait modifier l'IBGI, ses taux devraient être revus à la baisse par rapport au projet de loi actuel. Le projet de loi 12773 propose un saut d'imposition gigantesque avec une imposition lourde des biens à leur revente alors que ceux-ci sont déjà taxés assez lourdement pendant les durées d'occupation. En outre, on comprend mal pourquoi l'AFC et le DF ne proposent pas une remise à jour des dispositions de l'IBGI qui ne sont pas conformes à la LHID. Selon la CGI, s'il devait y avoir une modification sur l'IBGI, il faut que ces modifications rendant conformes les dispositions à la LHID soient proposées.

En conclusion, la CGI pense que la méthode proposée devrait interroger. Il s'agit d'une évaluation surfaite corrigée par une déduction sociale et une baisse de l'impôt sur la fortune qui, elle-même, serait corrigée par une hausse de l'IBGI dans le seul but de ponctionner encore plus les contribuables. Cette méthode peut interroger sur tous les tenants et aboutissants du projet de loi et sur le fait qu'il soit opportun ou non. En l'état, la CGI refuse le PL 12773. Elle pense que le projet de loi doit être corrigé dans le sens des suggestions qu'elle a faites. Elle insiste aussi sur le fait que la réforme ne doit pas engendrer de nouvelles recettes fiscales.

M. Faltin rappelle que la deuxième phrase du premier paragraphe de l'exposé des motifs dit que le projet de loi « porte plus particulièrement sur l'évaluation fiscale des villas, PPE et terrains nus ». Il aimerait ajouter qu'il porte également sur l'évaluation fiscale des immeubles d'entreprise qui servent à l'exploitation de celle-ci. S'il y a une usine, un commerce ou des bureaux qui appartiennent à l'exploitant, celui-ci va aussi voir ses valeurs fiscales augmenter. On a beaucoup parlé de logements, ce qui est

indispensable dans la discussion, mais il y a également toutes les entreprises qu'il ne faut pas oublier.

M^{me} Fontanet indique que le département viendra, lors de la prochaine séance ou de la suivante, avec des réponses aux différents points évoqués. Il va notamment vérifier les exemples donnés.

6. Audition d'EXPERTsuisse, ordre genevois

M. François Gillioz

M. Jean-Marie Hainaut

M. Hainaut indique qu'ils viennent comme représentants d'EXPERTsuisse avec une casquette d'experts pour répondre sur un plan technique et non politique.

M. Gillioz relève que l'on part d'un système actuel qui est relativement rudimentaire par rapport au projet, plutôt élaboré, de LEFI, selon un système qui est fait ses preuves depuis 20 ans à Zurich.

Aujourd'hui, dans le canton de Genève, pour les immeubles loués, on prend la valeur de rendement. En revanche, pour les autres immeubles, hors les terrains improductifs, les terrains à bâtir ainsi que les exploitations agricoles et sylvicoles, on a un système d'estimations faites par une commission d'experts qui prennent en compte d'autres éléments (le coût des constructions, leur degré de vétusté, les nuisances éventuelles, la situation, les servitudes, etc.) qui peuvent avoir beaucoup d'influence sur la valeur d'un immeuble, notamment quand on cherche la valeur du marché, on tient également compte de toutes les transactions qui ont lieu à titre onéreux ou à titre gratuit, par le biais de donations, de successions ou de transactions immobilières (par exemple une vente), hormis tout ce qui a un caractère spéculatif. Une fois que l'on a déterminé ces valeurs, on pratique un abattement de 4% par année de possession, ce qui s'arrête après 10 ans avec un abattement de 40%. Ces valeurs sont revues dans les cas où il y a un remploi.

Quant à la procédure d'estimation, dès qu'on a une vente, on va se baser sur cette valeur d'aliénation. Quand on a une valeur de succession (un transfert dans les successions), cela sera aussi à la valeur vénale. Il en va de même pour les donations (tous les droits de donation sont calculés sur les valeurs vénales).

M. Gillioz indique que cette estimation devrait, en principe, être valable pour 10 ans. C'est la fameuse période décennale. L'adaptation de la valeur d'estimation est, en revanche, suspendue dans les cas de successions avec

une personne proche de la personne décédée et qui occupe la maison ou la PPE à titre de domicile principal. Il y a la même chose dans tous les phénomènes de liquidation du régime matrimonial où l'adaptation est éventuelle prorogée. Il y a aussi la possibilité pour l'Etat de demander une expertise contradictoire lorsqu'il y a une transaction à titre onéreux ou dans le cadre de tout type de transaction où la valeur déterminée n'est pas conforme, de l'avis de l'Etat, à la valeur de marché. Il y a alors une expertise contradictoire afin de s'approcher au mieux de la valeur réelle de l'immeuble.

Le problème actuel est que les adaptations décennales n'ont pas été faites. Fondamentalement, on peut dire que le système est conforme à l'article 14 LHID. Le Tribunal fédéral l'a dit en 2018. C'était un cas concret de contrôle des normes. En passant en revue tout le système genevois, sa conclusion était que ce système était conforme à l'article 14 LHID. Plus récemment, la Cour de justice du canton de Genève a abondé dans ce sens, mais en émettant une critique. En définitive, on s'est écarté de la valeur vénale des objets immobiliers selon l'analyse qu'en fait le Conseil d'Etat dans son exposé des motifs. En effet, on n'a pas fait les évaluations décennales. On s'est contenté de faire des prorogations avec des majorations linéaires. La dernière prorogation est celle de 2018 où l'on a voulu faire une prorogation jusqu'en 2028 avec une augmentation linéaire de 7%, étant entendu que le cas est arrivé à la Cour de justice du canton de Genève.

Quand on parle d'égalité de traitement, cela veut dire qu'on est en train de comparer les propriétaires immobiliers avec notamment ceux qui sont propriétaires de valeurs mobilières. La Cour disait qu'on ne voit pas bien pourquoi les propriétaires de valeurs mobilières seraient automatiquement, au 31 décembre de chaque année, imposés sur des valeurs vénales tandis que l'immobilier ne serait pas évalué à une valeur vénale. On a ainsi un système qui génère des inégalités de traitement. Le recours pour le contrôle abstrait des normes est normalement de nature cassatoire et la Cour de justice ne peut, en principe, qu'annuler la loi, mais elle ne l'a pas fait. Elle a ainsi décidé de faire un arrêt incitatif en disant aux autorités cantonales qu'elle ne va pas annuler l'augmentation linéaire de 7%, mais qu'il faut changer la loi dans les meilleurs délais pour résoudre le problème d'inégalité de traitement qui se pose et qui est crucial.

Avec la LEFI, pour avoir parcouru le système zurichois, M. Gillioz peut dire que le canton de Genève procède à une importation du droit cantonal zurichois. C'est quelque chose qui a son poids parce que le système a fait ses preuves.

Dans le système proposé aujourd'hui dans le projet de loi, il y a une commission d'experts qui va fixer, pour les villas, les prix moyens cantonaux

des terrains. Ensuite, il y a une deuxième valeur qui est la valeur des constructions. Pour les terrains, on se base sur une méthode statistique (ce sont les données de l'OCSTAT qui seront utilisées par cette commission d'experts regroupant des représentants de l'administration et des représentants des milieux privés). Ensuite, ces prix sont ajustés pour les mettre à niveau pour les communes (on peut avoir des communes administratives, des communes industrielles, des communes plutôt avec de l'habitat, etc.) et on aboutit à des prix par zone de situation. Toutes ces données seront publiées sur le site du canton de Genève avec une carte comportant des prix par m² indiqués sur les zones de chacune des communes. Chacun pourra ainsi calculer la valeur de son terrain. Pour la valeur des constructions, on prendrait la valeur de l'assurance-incendie qui serait ajustée avec un coefficient de vétusté. M. Gillioz précise que ce dernier n'est pas dans la loi, mais dans le règlement où est prévu un coefficient de vétusté de 1% par année avec un maximum après 30 années.

Pour les PPE, c'est un prix moyen cantonal par m² qui est déterminé par cette commission d'experts, qui doit aussi déterminer une fourchette, le haut de celle-ci étant forcément la valeur vénale avec en dessous une bande où va s'afficher la valeur de chacun des immeubles. D'ailleurs, le Tribunal fédéral parle assez régulièrement de cette bande. Il sait très bien que cela fait une bande d'environ 20%. Ainsi, c'est entre 100% et 80% que l'on va retrouver la valeur des immeubles.

Concernant la conformité du projet de LEFI par rapport à l'article 14 LHID, M. Gillioz pense qu'il serait pratiquement inattaquable dans un contrôle abstrait des normes au Tribunal fédéral. Il n'y a pratiquement aucune chance de recours devant le Tribunal fédéral. Pour cela, il y a la « légitimité » du système zurichois.

Au niveau des autres cantons, ils ont des approches très variées. Il n'y a pas de règle. On ne peut pas dire que c'est la valeur vénale dans tous les cantons. Celle-ci est en tout cas pratiquée par les cantons de Zurich et de Genève. De manière générale, les cantons prennent soit la valeur vénale toute seule, soit la valeur vénale plus une composante de la valeur de rendement (en effet, c'est le texte même de l'article 14 LHID). A Fribourg, ce n'est pas seulement basé sur la valeur locative. Dans ce canton, ils prennent la valeur vénale à laquelle ils ajoutent une valeur locative, qui fait figure de valeur de rendement, et ils divisent le tout par 3. Ils ont ainsi un taux de capitalisation, capitalisent cette valeur locative et divisent cela par 3.

M. Gillioz note qu'on essaie ainsi tout le temps de trouver une sorte de chemin intermédiaire entre la valeur vénale et la valeur de rendement. Le canton de Vaud fait une moyenne simple entre ce qu'ils appellent la valeur

marchande des immeubles et la valeur de rendement qui peut être une valeur brute ou nette. Le Valais et le Jura prennent la valeur vénale compte tenu de la valeur de rendement. On voit donc qu'on tourne tout le temps autour des mêmes notions, mais il n'y a pas un axe qui se dessine et qui laisserait penser que tout le monde se base sur la valeur vénale. Après, c'est encore une autre histoire de savoir comment on détermine celle-ci.

M. Hainaut constate qu'on a un système qui est proposé parce que le système précédent n'a pas fonctionné. Celui-ci n'a pas fonctionné, non pas parce qu'il n'était pas compatible avec les règles du droit supérieur, mais parce que les mécanismes prévus pour être en accord avec les règles du droit supérieur n'ont pas été suivis. Probablement que le fait d'arriver dans cette situation est aussi lié au fait que l'imposition de la fortune, dans le canton de Genève, est un sujet sensible, le taux y étant particulièrement élevé. Ainsi, lorsque le politique ou l'administration doit réévaluer et, donc, augmenter la base imposable, ce n'est pas toujours l'élément le plus facile à faire et on rencontre beaucoup d'oppositions. C'est probablement ce qui a conduit à la défaillance du système actuel.

Dans le système proposé, il y a l'addition de deux valeurs dont l'une est probablement relativement facile à déterminer et relativement immuable. Celle-ci est la valeur du construit. Dans cette valeur incendie, la loi prévoit que le contribuable puisse indiquer que la valeur incendie ne reflète pas la vraie valeur du construit. Dans le projet de loi, il y a toutefois peu d'éléments permettant au contribuable de savoir comment il pourra défendre sa position. En d'autres termes, la valeur de marché que l'on essaie de rechercher est très différente de la valeur sentimentale ou personnelle que l'on peut accorder à un bien. Ainsi, on a très souvent des situations dans lesquelles un bien a été construit avec des particularités chères au propriétaire actuel, mais qui ne sont d'aucune valeur pour le propriétaire futur. Par rapport aux moyens pour le propriétaire, le cas échéant, de faire valoir le fait que la valeur incendie ne reflète pas la vraie valeur, parce que des particularités devraient être prises en compte pour réduire la valeur du bâti, on ne voit pas tellement dans le projet de loi comment le contribuable peut le faire.

Au niveau de la valeur du sol, il y a ce mécanisme avec la commission d'experts. Une question importante pour le propriétaire immobilier et qui, selon les auditionnés, devrait probablement être un peu plus explicité dans la loi, c'est le fait que, naturellement, le propriétaire peut être très concerné par le fait que des transactions extravagantes, dans son voisinage immédiat, puissent influencer la valeur de son bien, plus que de raison, dans ce système de zonage. Le projet de loi dit que l'on prendra en compte – certainement pour les écarter – les transactions à caractère spéculatif, mais on ne sait pas

ce qu'est une transaction à caractère spéculatif. C'est probablement une transaction liée à la volonté de réaliser un gain à court terme, mais ce n'est pas forcément une transaction dans le cadre de laquelle un propriétaire achète à un prix déraisonnable, parce qu'il a un coup de cœur, une propriété pour l'occuper sur le long terme. M. Hainaut pense qu'on devrait prendre différemment en compte les transactions dites exorbitantes pour que la valeur moyenne retenue pour le m² ne soit pas influencée plus que de raison par ces quelques transactions dont on sait qu'elles existent sur Genève et qui ne sont pas le reflet de la valeur de marché.

M. Hainaut pense qu'il faudrait avoir une nomenclature des transactions pour savoir s'il y a un équilibre entre ces extrêmes. Ce que l'on sait, c'est que la notion de valeur de marché est difficile à appréhender. Il y a ainsi des développements philosophiques sans fin qui permettent de dire quelle est la véritable valeur de marché. Pour un propriétaire qui ne veut pas vendre, la valeur de marché est un concept assez abscons. Certains soutiennent également que la seule valeur du marché est celle qui figure sur l'acte de vente du notaire avec deux parties qui se mettent d'accord pour une transaction immobilière.

Pour celui qui est pressé de vendre, c'est celui qui a pu acquérir à un montant peut-être inférieur parce qu'il était là au bon moment dans une opération qu'il a pu conclure. M. Hainaut ne pense pas que cela fasse partie des transactions extravagantes auxquelles on puisse se référer. Il pense que c'est à cela que fait référence le projet de loi lorsqu'il parle d'éléments à caractère spéculatif. On pense plutôt à des opérations faites à des prix très largement supérieurs au marché du voisinage. Aujourd'hui, le point de départ est la valeur d'acquisition. On dit que, au moment où deux parties se sont accordées pour dire qu'un bien immobilier était vendu à tel prix, il s'agit de la valeur d'acquisition et que c'est celle-ci qui prévaut. Dans ce contexte, le fait qu'il puisse y avoir une fluctuation ou une bonne affaire effectuée à un moment donné ne semble pas justifier le fait que l'on s'écarte de l'idée que la valeur d'acquisition est la valeur de départ.

Concernant la présomption de l'art. 16, M. Hainaut doit avouer que, aujourd'hui, avec ce libellé, en se plaçant dans l'optique d'un propriétaire qui veut défendre son droit et qui estime que la valeur retenue par l'administration n'est pas la bonne, l'article 16 est compliqué pour lui à utiliser. En effet, une fois qu'on a la présomption de l'administration, on sait quelle est la difficulté pour le contribuable de renverser la présomption. Il se trouve qu'on n'indique pas quels éléments permettraient de renverser la présomption. On pourrait imaginer un système consistant à dire que la présomption est réfragable, notamment lorsque la valeur s'écarte de plus que

tant ou lorsque la dernière évaluation fait valoir que..., etc. On n'a pas ces éléments dans l'article 16 et, de ce point de vue, supprimer la présomption, ce n'est certainement pas le seul moyen. Il est aussi difficile de dire qu'on met en place tout un système qui aboutit à une valeur et que celle-ci n'a pas de force en tant que telle. Il est difficile d'avoir un système bien construit. Ainsi, on doit peut-être garder la présomption, mais on doit ménager, en amont, des critères plus clairs permettant d'éliminer les transactions exorbitantes et, en aval, on doit probablement avoir une clarification sur les éléments permettant au contribuable, avec succès, de contester les valeurs ressortant de la commission.

Concernant le plafonnement de la vétusté à 30%, M. Gillioz indique qu'il n'y a pas, à sa connaissance, quelque chose qui interdit un déplafonnement. C'est probablement parce qu'il doit rester quelque chose d'imposable à la fin. Si vous gardez votre immeuble durant 50 ans, vous êtes à 50% de la valeur de départ en raison de l'indice de vétusté. On a aussi un système qui privilégie tout ce qui est l'entretien. Les rattrapages d'entretien sont également possibles. On sait que la valeur d'une construction peut aussi varier. Maintenant, pour la linéarité de cet abattement, M. Gillioz se réfère au canton de Zurich parce qu'il ne pense pas que le canton de Genève ait véritablement réfléchi à la question. Probablement, c'est en se disant que, après 30 ans, il y a certainement des travaux de rénovation. En effet, si on garde une maison sans lui donner un coup de pinceau durant 50 ans, elle ne vaut plus grand-chose.

M. Hainaut croit qu'il n'y a pas d'incompatibilité dans la LHID par rapport à cela. La LHID ne prévoit pas une méthode spécifique. Elle cherche à évaluer la valeur vénale du bien. Avec la voie suivie ici, consistant à additionner la valeur du terrain et la valeur du bâti, on n'approche pas vraiment la valeur de marché si on méconnaît le fait qu'une des deux composantes, même après 30 ans, va continuer à perdre de la valeur, pour autant qu'elle ne soit pas entretenue. M. Hainaut ne voit donc pas, dans la LHID, une incompatibilité avec un déplafonnement de l'indice de vétusté. Techniquement, on voit même que le fait d'avoir un plafonnement est probablement contraire à la notion de valeur de marché si le bien continue à se déprécier parce qu'il n'est pas entretenu ni rénové.

Sur le fait qu'il n'y a pas d'indice de vétusté applicable aux PPE, M. Gillioz est choqué qu'on n'en tienne pas compte. Les immeubles peuvent se trouver dans tous les états et il est important de tenir compte des cas particuliers. A Genève, on sait que des immeubles en PPE attendent longtemps avant d'être rénovés. En effet, une PPE n'est pas un long fleuve

tranquille. L'assemblée des propriétaires n'est pas toujours d'accord et une remise à niveau coûte cher. En définitive, on devrait donc avoir un correctif.

M. Gillioz est étonné. Il lui avait échappé que le degré de vétusté est applicable exclusivement aux constructions et que, en définitive, on le retrouve dans le prix au m². Cela dit, on sait que la commission d'experts doit tester ses formules et elle le fait sur la base des transactions immobilières qui lui sont communiquées par l'AFC genevoise. M. Gillioz espère que ces tests, qui se feront par sondage, donneront un correctif. Cela veut dire que l'on devrait avoir néanmoins une valeur qui s'établit et qui reste jouable. Après, tout dépend de l'application de la loi. Elle doit être prudente. C'est un mode schématique et la jurisprudence du Tribunal fédéral dit que l'on doit toujours avoir une estimation prudente. C'est la raison pour laquelle on a cette fameuse fourchette et que, en définitive, dit le Tribunal fédéral, on doit admettre que l'on glisse dans le bas de la fourchette. Cela fait déjà une forme de correctif. Cela donne à peu près cela, mais on devrait néanmoins, selon M. Gillioz, aboutir à quelque chose qui soit jouable et pas trop défavorable aux membres de PPE.

M. Hainaut indique, par rapport à la question du coefficient de vétusté, qu'il n'y a pas vraiment de raison de la poser dans des termes différents selon qu'il s'agisse de villas ou de PPE. On sait qu'une PPE est une communauté de copropriétaires qui a des parties communes et des parties particulières à chacune des parts de copropriété. Il faut voir qu'on peut avoir des comportements très différents d'une copropriété à l'autre, notamment en termes d'entretiens ou de rénovations des parties communes. Des travaux ne peuvent être faits qu'avec l'aval d'une majorité de propriétaires. Il y a ainsi des copropriétés qui s'entretiennent très bien et d'autres qui s'entretiennent beaucoup moins bien. Par conséquent, il y a potentiellement une très forte hétérogénéité dans l'état des copropriétés. Il en va de même au sein des copropriétés. On peut constater que, au sein d'un même immeuble en copropriété, il y a des appartements magnifiques et d'autres qui sont laissés à l'abandon. Ainsi, le caractère de vétusté ne devrait pas avoir de sens différent dans le cadre d'une PPE ou d'une villa. On peut avoir des espoirs forts dans le fait que le mécanisme va se réguler, comme le disait M. Gillioz. Cela dit, si on peut l'aider à se réguler dès le départ avec un coefficient de vétusté, cela serait plutôt bien.

M. Gillioz revient sur la présomption de valeur vénale. C'est une présomption qui est réfragable. Cela donne un caractère guerrier à la position de l'AFC. On a l'impression qu'elle aura toujours raison parce qu'elle a cette présomption, mais, quand on regarde dans les procédures de taxation, bon nombre de propriétaires font des réclamations et obtiennent la modification

de la valeur de leur bien immobilier. Il n'y a pas de raison que cela change sous le régime de la LEFI. M. Gillioz ne voit pas pourquoi cela ne fonctionnerait pas. Après tout, par rapport à cette histoire de présomption, cela fonctionne déjà comme ça. Bien sûr qu'il y a un renversement du fardeau de la preuve, mais cela a toujours été ainsi en matière fiscale. Celui qui veut taxer, à savoir l'administration, doit apporter les preuves pour taxer et celui qui se défend, à savoir le contribuable, doit apporter la preuve qui le dégage du montant à payer, c'est-à-dire les faits dirimants. En définitive, ce degré de vétusté par rapport aux PPE, qu'on mette ou non dans le règlement du Conseil d'Etat prévoyant uniquement un degré de vétusté pour les villas et non pour les parts de PPE, cela se résout aussi dans les procédures de taxation. M. Gillioz a fait pas mal de ces procédures et il n'a pas vu l'administration se cabrer et ne pas faire de concession aux gens qui venaient avec des cas fondés. Au contraire, on cherche une valeur, et M. Gillioz a assez confiance dans le système, que cela soit sous le système de la LIPP avec la LPFisc ou avec le système tel que développé dans ce projet de loi.

7. *Audition de Domus Antiqua Helvetica Genève*

M. Rémy Best, président

M. Jacques de Saussure

M. François Micheli

M. Nicolas Merlino, avocat-conseil

M. Nicolas Moreno

M. Best souhaite présenter Domus Antiqua Helvetica (Annexe 5), qui n'est peut-être pas connue des commissaires, pour en dire la mission et les objectifs. Il rappellera la chronologie des faits qui les ont occupés ces dernières années pour l'évaluation des biens atypiques. Il présentera aussi les règles d'évaluation pour les demeures historiques.

M. Best indique que Domus Antiqua Helvetica est une association suisse créée en 1984 sur le modèle de ce qui existait déjà dans d'autres pays, par exemple le National Trust en Angleterre. Le critère est de recenser des demeures historiques qui ont 150 ans ou plus ou qui sont d'un intérêt remarquable (par exemple, l'immeuble Clarté de Le Corbusier, qui n'a pas 150 ans, est d'un intérêt historique remarquable). La mission de Domus Antiqua Helvetica est de défendre ses membres (1500 au niveau suisse et 150 à Genève). Il s'agit de faire en sorte de pouvoir défendre l'intérêt des membres, mais aussi dans une perspective d'intérêt public. En effet, les propriétaires de ces maisons ne se considèrent pas vraiment comme

propriétaires de ces maisons, mais plus comme des usufruitiers ou des personnes qui sont là pour entretenir un patrimoine souvent coûteux et souvent compliqué pour le bénéfice d'une population plus large. Dans ce contexte, l'association tisse des liens avec des associations suisses et européennes qui ont des buts similaires.

Les objectifs de l'association, figurant dans ses statuts fédéraux et cantonaux, sont d'informer et de conseiller ses membres (en matière de fiscalité, d'assurance ou de classement), d'inciter les autorités à se saisir des problèmes des propriétaires et d'informer le public de son intérêt au maintien de la propriété privée de demeures historiques. Ce troisième point est celui qui anime Domus Antiqua Helvetica la plupart du temps. En effet, cette responsabilité de propriétaire de maison, ils l'exercent pour une population beaucoup plus large.

La qualité de membre est décrite par l'article 6 de leurs statuts. Cela peut être une personne physique ou une personne morale qui est propriétaire ou usufruitière d'une demeure d'intérêt historique ou présentant un intérêt pour l'histoire de l'art, d'au moins 150 ans d'âge ou plus récente et digne de protection pour d'autres motifs d'intérêts historiques. Comme membre, il y a par exemple les églises genevoises, catholiques ou protestantes, qui ont de très beaux bâtiments d'intérêt public. Il peut même y avoir une commune qui a des bâtiments remarquables et qui souhaite participer à ces activités et les faire connaître à un public plus large.

Il faut savoir que 37% des membres de Domus Antiqua Helvetica Genève sont en ville de Genève et 63% dans le reste du canton. La plupart de leurs membres sont propriétaires de demeures classées (la norme maximale de protection) ou inscrites à l'inventaire. Des membres sont actifs dans des secteurs protégés comme la Vieille-Ville et la zone sud des anciennes fortifications. Ils ont même des propriétaires en zone de protection des rives du lac ou des rives du Rhône. Certains font également partie d'un plan de site. Sur les 140 propriétaires, 41 (environ 30%) sont situés dans des zones qui n'ont pas le bénéfice d'une mesure de protection, ni le classement, ni l'inventaire, ni le plan de site. Il y a ainsi une diversité d'intérêts au sein de Domus Antiqua Helvetica. Cela va de la mesure maximale, qui est le classement à l'inventaire, à des zones où il n'y a ni classement ni inventaire.

Un exemple de ce que fait Domus Antiqua Helvetica figure en page 8 de la présentation. Il s'agit d'une cartographie des endroits où se trouvent leurs membres, pour tout le territoire genevois, qu'ils ont superposé avec les bâtiments dignes de protection. En page 9, on voit un exemple en Vieille-Ville où tous les objets classés (par l'Etat) sont listés avec ceux qui sont membres de leur association ou non. Cela permet d'assurer une

représentativité des membres de Domus Antiqua Helvetica par rapport au patrimoine actuel. Cela permet aussi, quand ils ont des discussions avec les monuments et sites, d'avoir une représentativité pour eux des membres de l'association.

M. Best fait savoir, au niveau des activités de Domus Antiqua Helvetica, qu'ils ne sont pas un groupe de personnes qui se voient pour boire le thé ou pour parler de leurs maisons respectives. C'est un groupe assez dynamique, convaincu et amoureux du patrimoine pour le mettre en valeur pour une population plus large. Une grande activité consiste à publier des cahiers thématiques sur différents sujets touchant les membres de leur association, mais surtout le grand public. Ils ont choisi 5 thèmes : le droit et la fiscalité ; le paysage ; l'énergie ; des réalités pratiques ; la restauration. Environ tous les deux ans, ils publient un cahier de 30 à 60 pages qu'ils distribuent à leurs membres, mais aussi à d'autres associations et à l'Etat de Genève. Ces cahiers sont également librement accessibles au public sur leur site.

Un cahier a porté sur les assurances et la manière dont les demeures historiques sont assurées.

Un deuxième cahier portait sur les normes de protection. Il s'agissait de voir si c'est une bonne ou une mauvaise nouvelle pour un propriétaire d'être à l'inventaire, d'être classé ou de faire partie d'un plan de site. Ils voulaient démystifier cette thématique qui est souvent vue comme une intrusion dans la propriété en disant que c'est une bonne nouvelle sous certains aspects et qu'il est possible de faire des choses pour la favoriser.

Un troisième thème a été celui du paysage et de la nature. C'est un thème important pour tout le monde, mais en particulier pour les propriétaires qui ont parfois un jardin, un parc, voire une propriété. Ils ont ainsi expliqué les meilleures pratiques en termes de durabilité et d'écologie, accompagnés par l'atelier spécialisé Veridis. Il s'agissait de montrer que, en tant que propriétaire d'une maison, ils sont responsables, mais aussi en tant que propriétaire d'un terrain, que cela soit des jardins ou des parcs. Ils doivent ainsi le faire de façon raisonnée pour les générations futures. C'était le plus gros cahier publié puisqu'il faisait plus de 80 pages.

Le dernier cahier publié était sur le thème de la transmission. Etre propriétaire d'une maison historique est une chance, mais aussi une lourde responsabilité parce que ce sont souvent de grands bateaux. Quand on hérite ou que l'on acquiert de telles maisons qui sont un peu disproportionnées par rapport au monde d'aujourd'hui, il s'agit de savoir quoi en faire pour la prochaine génération. C'est une lourde charge financière et fiscale. Par conséquent, peut-être que la prochaine génération n'est pas prête ou pas

capable d'assumer cette charge sur la durée. Ils ont ainsi fait le catalogue des options possibles pour les propriétaires d'une maison historique et ont expliqué, entre la primauté du bien et la primauté de l'individu, quelles sont les options possibles. En primauté du bien, on peut le donner à l'Etat pour qu'il soit assuré en pérennité. On peut aussi le donner à une fondation. En primauté de l'individu, cela consiste à dire qu'on transforme son bien en PPE ou en propriété distincte et qu'on le vend séparément. A chaque fois, ils ont expliqué en quoi cela consiste, avec des avantages et des inconvénients, tout en donnant des exemples à Genève.

Un 5^e cahier est en préparation. Il portera sur l'énergie et il est compliqué à faire en raison de la complexité du sujet. Il s'agit d'expliquer comment faire pour qu'une maison historique soit aux normes, respectueuse de l'environnement et, en même temps, ne soit pas complètement dénaturée. Ils reçoivent beaucoup de questions de leurs membres et d'autres associations pour savoir comment faire pour que ces demeures historiques puissent être de beaux bâtiments responsables et respectueux de l'environnement. M. Best souligne que cela fait l'objet d'une collaboration étroite avec la CMNS et l'OCEN pour obtenir un cahier qui soit utilisable aussi pour eux dans leurs discussions. Ils leur sont ainsi redevables d'étudier ce sujet qui est compliqué avec des normes multiples et des solutions binaires qui sont rarement les bonnes. Ils espèrent pouvoir terminer ce projet entre 2021 et 2022.

M. Micheli précise que, pour la rénovation d'une demeure historique, il doit y avoir la pesée des intérêts entre l'intérêt de se diriger vers une société sans carbone et l'intérêt patrimonial de ces bâtiments historiques. Souvent, pour ces bâtiments exceptionnels, l'intérêt de l'OCEN passe après l'intérêt de la CMNS, c'est-à-dire l'intérêt de la protection du patrimoine. Dans certains cas, le maintien d'anciennes fenêtres à guillotine est néanmoins préférable parce que, sur le nombre de logements construits et rénovés chaque année en Suisse, la préservation de certains bâtiments exceptionnels dans leur état d'origine est préférable à la mise aux normes de ces bâtiments qui ne représentent qu'une goutte d'eau parmi l'ensemble des bâtiments suisses.

M. Best indique que les intérêts publics poursuivis par Domus Antiqua Helvetica sont ceux illustrés en page 16 de la présentation. Il y a les buts constitutionnels poursuivis pour l'immobilier ordinaire et, en général, de promotion de l'accession à la propriété et d'encouragement à la prévoyance. Il y a aussi le but constitutionnel additionnel qu'ils poursuivent et qui est la protection du patrimoine (art. 78 Cst.). Le maintien de bâtiments remarquables, à l'inventaire, classés, dans un plan de site, serait en effet une charge pour l'Etat si les propriétaires privés ne l'assumaient pas.

La volonté de Domus Antiqua Helvetica est de collaborer avec d'autres associations plus larges comme Patrimoine Suisse, qui compte près de 15 000 membres, ou avec la fondation Magnificasa (elle permet un accès public et large dans des demeures historiques et on peut la recommander pour passer de belles vacances à peu de frais dans des endroits remarquables). Tout cela s'inscrit dans le même esprit qui consiste à vouloir mettre à disposition, rendre public et rendre visible ces demeures historiques à un public large. La collaboration se fait avec l'Etat, avec le public par leurs cahiers, par les journées du patrimoine, par la fondation Magnificasa ou par les journées caves ouvertes (beaucoup de maisons historiques sont productrices de vins ou d'autres produits locaux) et avec des actions similaires en Europe.

Au niveau de la chronologie des faits pour l'évaluation cantonale des biens atypiques de Domus Antiqua Helvetica, en septembre 2013, le comité de Domus Antiqua Helvetica a rencontré le conseiller d'Etat David Hiler qui leur avait annoncé la reprise du modèle zurichois et de son application genevoise. A l'époque, il avait reconnu le caractère particulier des biens de Domus Antiqua Helvetica. A ce moment, ils avaient eu un échange de vues sur les modalités de prise en compte de la valeur de rendement. En août 2015, ils ont eu la même séance avec M. Dal Busco qui a confirmé le caractère particulier des biens de Domus Antiqua Helvetica et la reconnaissance de l'utilité d'une expertise pour les biens Domus Antiqua Helvetica pour lesquels la valeur vénale n'est pas idéale. Le 5 mars 2020, il y a eu la présentation de la RPI par M^{me} Fontanet avec la mention de la possibilité d'estimations individuelles pour les biens Domus Antiqua Helvetica.

A partir du 18 juin 2020, la procédure de consultation relative à l'avant-projet de loi et à son règlement a débuté. Dans ce cadre, Domus Antiqua Helvetica a fait part de ses commentaires. En juillet 2020, Domus Antiqua Helvetica a écrit à M^{me} Fontanet pour lui dire qu'ils avaient pris bonne note de la teneur du commentaire de l'article 13 du projet dans lequel le législateur reconnaît la valorisation schématique comme problématique pour déterminer la valeur des biens du type de Domus Antiqua Helvetica.

M. Best indique que Domus Antiqua Helvetica n'est pas sorti du bois, lors du projet de loi, puisque cela fait près de 8 ans qu'ils sont en discussion avec les services de l'Etat pour faire comprendre la spécificité de ce type de biens qu'ils représentent aussi parce qu'ils sont la seule association propriétaire. Patrimoine Suisse est une association d'intérêts. Domus Antiqua Helvetica est la seule qui représente les propriétaires de ces maisons. Cela peut être le propriétaire d'une maison de 100 m² ou d'une maison beaucoup plus grande.

Au niveau des règles d'évaluation pour les demeures historiques, il faut rappeler quels sont les critères d'appréciation. Tout d'abord, la fonction d'intérêt public assumée par les privés pour ces demeures historiques, par des restaurations et des rénovations, se fait par des deniers privés pour des biens appartenant au patrimoine historique et culturel du canton. Quand une maison est à l'inventaire ou est classée, c'est une limitation de liberté. On part du principe que vous êtes propriétaire d'un bien qui est tellement remarquable qu'on doit vous imposer des limitations. En plus de ces limitations, qui sont une charge, il y a d'autres charges liées à l'entretien ou à la rénovation du bâtiment.

Un autre aspect est l'illiquidité du marché de ce type de biens. C'est lié à plusieurs causes, dont la taille, parfois le prix et aussi parfois parce que ce sont des maisons d'amateurs. Aujourd'hui, on veut des maisons de plain-pied avec cuisine et salon communicants. Une maison historique répartie en petites pièces sur deux étages ou plus n'est pas dans le goût de la jeunesse d'aujourd'hui. En effet, cela ne correspond plus. Ce sont aussi des maisons disproportionnées avec par exemple des salons en enfilade, ce que l'on ne souhaite pas aujourd'hui. L'illiquidité du marché est ainsi certaine. On voit que, lorsque certaines de ces maisons viennent sur le marché, elles ont parfois de la peine à être vendues, voire elles nécessitent une décote en cas de volonté de vente rapide ou dans un délai raisonnable.

Un autre point est le principe de l'utilité marginale décroissante liée à la taille du terrain et du bâtiment. Une maison de 300 m² ou de 500 m² vaut un certain prix. En revanche, quand on a une surface 1000 m², composée par des combles, des sous-sols et d'autres bâtiments, l'utilisation marginale est décroissante compte tenu de l'ampleur des bâtiments.

Finalement, il y a un vrai surcoût à l'entretien immobilier de ces biens, par exemple des surcoûts de frais de chauffage, des surcoûts liés à la conservation de simples vitrages ou à l'utilisation partielle en hiver. Beaucoup de membres de Domus Antiqua Helvetica ne quittent pas leur pull en hiver parce qu'ils n'ont pas les moyens de chauffer toute leur maison, et ferment certaines pièces parce qu'ils n'en occupent qu'une petite partie. Il serait ainsi démesuré pour un couple à la retraite (la plupart des membres de Domus Antiqua Helvetica sont à la retraite) d'occuper toute une grande maison alors qu'ils n'occupent que la cuisine, le salon et une chambre à coucher. M. Best précise que ce sont des exemples réels que Domus Antiqua Helvetica vit avec ses membres.

Il faut également savoir que Domus Antiqua Helvetica et le centre national d'information sur le patrimoine culture (NIKE) ont fait réaliser, par BAK Economics, une étude, en 2020, sur l'importance économique du

patrimoine bâti en Suisse. Il ressort de cette étude qui a eu 191 participants, soit une base statistique assez large, que les investisseurs privés ont investi 96 000 francs en moyenne par année ou 46 000 francs en médiane pour des travaux d'investissement pour leur patrimoine bâti, ce qui n'est pas rien. 42% ont été financés de manière entièrement privée et 58% ont fait l'objet d'une demande de subventions qui ont abouti à 90%. Cela étant, même quand ces 58% ont fait une demande et l'ont obtenue, la part des subventions ne représentait que 9% du coût total des travaux.

En résumé, c'est un grand privilège d'avoir une maison historique, mais c'est aussi une lourde charge. Souvent, c'est vécu comme un fardeau par les propriétaires, parce qu'ils ont le souvenir historique de leur famille et se disent qu'ils ne veulent pas être ceux qui auront vendu le patrimoine familial, mais, entre-temps, ils sont condamnés à en assurer les frais et les restaurations sur de longues années.

M. de Saussure indique aussi que ces demeures contribuent à l'aspect général de la ville et à l'attrait de Genève.

M. Best propose de rappeler les règles d'évaluations selon la LHID. D'après l'article 14 LHID, la fortune constituée d'immeubles non agricoles est estimée à la valeur vénale. Toutefois, la valeur de rendement peut être prise en compte de façon appropriée. M. Best indique que, lors du commentaire de l'avant-projet de loi, ce sujet a été précisé. Cette présomption de valeur vénale peut ainsi être renversée en présence de biens atypiques, par exemple pour les demeures historiques pour lesquelles l'Etat, la société et les propriétaires ont un intérêt commun à la sauvegarde et dont les propriétaires sont membres, notamment, de l'association *Domus Antiqua Helvetica*. C'est ce qu'on trouve en page 24 du projet de loi soumis à consultation qui confirme la position du législateur quant à la difficulté d'évaluer des biens. Ainsi « cette présomption peut être notamment renversée en cas de présence de biens atypiques, par exemple, pour certaines demeures historiques [...] ». Cela a également été le cas des commentaires qui reprennent cela à deux reprises.

M. Best indique que les auditionnés souhaitent que ce principe d'évaluation à la valeur de rendement, qui diffère de la valeur vénale, puisse continuer à être considéré dans le cadre des biens de type *Domus Antiqua Helvetica*.

M. Merlino signale que cette évaluation schématique peut convenir dans 80% des cas, voire davantage, comme présomption de valeur vénale de l'immeuble (l'estimation schématique consiste à additionner la valeur du terrain et la valeur de la construction actuelle avec son prix de construction

ajusté au coût du jour et, surtout, d'un coefficient de vétusté de 1% par année avec un plafond à 30%).

Avec les biens de Domus Antiqua Helvetica, on est en présence de biens obsolètes qui ont été conçus pour une autre époque. Donc, la prise en compte de la valeur de la construction aboutirait à une inflation de la valeur du bien qui serait disproportionnée. Pour la prise en compte de la valeur du terrain, souvent, ces terrains ont une dimension de bien immobilier protégé qui fait qu'on ne peut pas en faire ce qu'on veut. Ainsi, il y a surtout le concept de coût de portage additionnel lié à ce type de biens. On est dans une situation où cette évaluation schématique, plus axée sur une valeur intrinsèque ou sur une valeur de substance, reflète bien moins la capacité contributive du bien en question et du contribuable en question (on sait que la capacité contributive est un principe directeur appliqué en matière de fiscalité), surtout si la valeur de rendement prise en compte est une valeur de rendement net après déduction des charges liées à la détention de ce type de bien immobilier (cf. p. 22 de la présentation). Au fond, dans d'autres cantons, ces particularités font que la valorisation de ce type de biens est taxée surtout dans une logique de valeur de rendement, comme on le voit partout à Genève avec les propriétés agricoles, ce qui est confirmé par le projet de loi actuel.

Dans une logique d'harmonisation par rapport à ce qui se fait dans d'autres cantons et par rapport à d'autres biens immobiliers visés par la loi cantonale genevoise, l'idée serait de prendre en compte la valeur de rendement comme la loi fédérale LHID impose de le faire à son article 14, alinéa 1.

M^{me} Fontanet indique que le but est que la RPI ne change rien pour ces propriétés et que tout soit fait dans un contexte où il n'y a pas de changement. Ce sont des propriétés extrêmement atypiques dont le nombre est réduit, où il y a un intérêt patrimonial, avec des charges considérables qui pèsent sur eux et avec des limitations dans les rénovations possibles. On ne change pas quoi que ce soit en quelques secondes dans ces maisons. Il y a aussi un devoir de les entretenir. Le but du Conseil d'Etat, dans le cadre de ce projet de loi, est que la situation pour ce type de propriété ne soit pas modifiée par la réévaluation du parc immobilier.

8. Audition du DF en lien avec la première audition de la CGI

Pour cette nouvelle audition, le DF a préparé une note sur la présentation de la CGI du 12 janvier 2021 (Annexe 6).

a. Sur la conformité du système actuel (Annexe 6, let. A)

Il s'agit de l'arrêt du Tribunal fédéral du 1^{er} octobre 2018 (2C_194/2018) qui porte sur une succession avec plusieurs immeubles (un garage, un hangar, un poulailler, des dépôts, des prairies et des fruitiers) pour 13 millions de francs. Ces immeubles étaient évalués avec la méthode en vigueur et il y avait, accessoirement, un immeuble locatif. La question portait sur la réévaluation en cours de période décennale. On sait que, en cours de période décennale, on peut réévaluer en cas de décès (cf. p. 7 de l'exposé des motifs du projet de loi) et l'épouse du défunt invoquait ainsi une suspension de la réévaluation.

Dans son arrêt, le Tribunal fédéral a considéré que, pour les immeubles locatifs, le système prévu est conforme à la LHID et que, pour les immeubles non locatifs, une réévaluation en cours de période décennale est admissible. Le DF relève que ce n'est donc que le logement du défunt attribué au survivant qui bénéficie de la suspension de la réévaluation. De cette manière, il n'a pas cette augmentation brusque de la charge fiscale, mais tous les autres immeubles ont été réévalués au moment de la succession.

Toujours dans son arrêt, le Tribunal fédéral dit que les réévaluations en cas d'aliénation ou de succession ont pour but de pallier l'absence d'évaluations décennales des immeubles non locatifs par une commission d'experts. En effet, on sait que, dans le système en vigueur, on devrait refaire l'évaluation tous les dix ans. Pour le Tribunal fédéral, cela remédie au moins à ce défaut d'évaluation. Il a également dit que les réévaluations en cas d'aliénation ou de succession tendent à faire en sorte que les valeurs fiscales reconnues correspondent mieux à la valeur vénale comme l'exige l'article 14, alinéa 1, LHID. Le DF relève que le Tribunal fédéral reconnaît ainsi entre les lignes indirectement que le système est bancal. Autrement dit, cet arrêt est plutôt en faveur d'une réforme.

Ce qui est important à préciser, c'est que le Tribunal fédéral ne s'est pas prononcé sur le système pris dans sa globalité pour dire s'il était en ordre ou non. Il a juste regardé un point particulier en disant qu'il était possible de faire la réévaluation dans ce cas.

- b. Sur les recettes cantonales en complément aux chiffres de la présentation de la CGI (Annexe 6, B) (cf. p. 9 de la présentation de la CGI, Annexe 4)

Si on ne prend aucune mesure d'accompagnement, la RPI générerait 220 millions de francs supplémentaires de recettes cantonales, dont 190 millions de francs sur l'impôt cantonal sur la fortune et 30 millions de francs sur l'IIC. Le Conseil d'Etat a prévu, pour adoucir les effets de la réforme, deux mesures d'accompagnement, l'une consistant à baisser le barème de l'impôt sur la fortune et l'autre consistant à introduire une déduction sociale sous forme de taux d'effort. Il a également prévu un outil de financement en modifiant l'IBGI avec l'imposition des biens après 25 ans de détention.

On voit ainsi qu'il y a un impact total de la RPI sur les recettes cantonales qui devient de 90 millions de francs. Avec la baisse du barème et la déduction sous forme de taux d'effort, l'impôt cantonal sur la fortune augmente de 10 millions de francs, l'IIC reste inchangé et l'IBGI génère 50 millions de francs. Entre la situation sans mesures et la situation avec les mesures et la modification de l'IBGI, l'impôt cantonal sur la fortune, qui augmentait initialement de 190 millions de francs avec la RPI, ne se retrouve plus qu'avec 10 millions de francs d'augmentation. Quant aux deux mesures, elles sont à peu près équivalentes en termes de limitation des effets de la RPI (environ 90 millions de francs de baisse dus à la baisse du barème de 15% et environ 90 millions de francs dus à l'introduction du taux d'effort).

La manière dont les deux projets de lois se déploient dans le temps est illustrée dans la note. La baisse de barème arrive de manière graduelle avec -5% l'année de l'entrée en vigueur de la loi, -10% lors de la 2^e année et -15% dès la 3^e année. Pour l'outil en relation avec l'IBGI, le taux sur les gains réalisés sur les immeubles détenus depuis plus de 25 ans passe graduellement de 3% lors de l'année d'entrée en vigueur de la loi à 5% lors de la 2^e année et à 10% dès la 3^e année.

On voit que la mesure concernant la déduction sociale sous forme de taux d'effort est transitoire pendant 15 ans. Si l'on se concentre uniquement sur la baisse de barème, qui est pérenne, on a la vision suivante avec la RPI. Sans aucune mesure, on retrouve les 188,6 millions de francs initiaux. On peut ensuite voir l'impact de la RPI sur différentes catégories de contribuables. Il faut rappeler que, dans le cadre des travaux pour réaliser les simulations, ils avaient distingué les petits propriétaires, les « autres propriétaires » et les contribuables qui ne sont pas propriétaires. Bien entendu, au départ, la RPI n'a aucun effet sur les contribuables qui ne sont pas propriétaires. En revanche, elle a un impact sur les petites propriétaires et les « autres

propriétaires ». Les petits propriétaires avaient été définis en considérant les contribuables pour lesquels soit le contribuable, soit son conjoint est âgé de plus de 65 ans. Il faut également qu'il soit propriétaire d'au moins un immeuble dont la valeur fiscale est modifiée par la RPI, avoir un revenu brut inférieur ou égal à 100 000 francs, disposer d'une fortune imposable avant la mise en œuvre de la RPI qui soit inférieure à 2 millions de francs et une valeur fiscale des immeubles, avant entrée en vigueur de la RPI, inférieure à 1 million de francs. Les « autres propriétaires » sont ceux qui ne remplissent pas l'une ou l'autre de ces conditions.

Avec la RPI et la baisse linéaire de 15% de l'impôt sur la fortune, on retrouve l'impact d'environ 90 millions de francs. Toutefois, malgré cette baisse de barème, on constate que tous les propriétaires (petits propriétaires ou « autres propriétaires ») restent avec des suppléments d'impôt cantonal sur la fortune à payer (18 millions de francs pour les petits propriétaires et 85 millions de francs pour les « autres propriétaires »). Quand bien même le fait que, par rapport à la RPI sans aucune mesure, ils ont eu une baisse, il reste toujours un supplément d'impôts en relation avec la RPI sur l'impôt cantonal sur la fortune. Avec les baisses de barème, on sait aussi que tous les contribuables qui ne sont pas propriétaires vont bénéficier de la baisse de barème. Pour cette catégorie particulière de contribuables qui n'a pas d'éléments réévalués par la RPI, la baisse de barème se traduit par une baisse de 8,7 millions de francs.

Le DF relève qu'il y avait aussi des considérations de la CGI sur l'impact sur l'impôt communal. La CGI avait travaillé sur une estimation qu'elle avait faite sur l'impact sur l'impôt communal. Le département a effectué des simulations, dont certaines ont été communiquées aux commissaires, et on constate que, au niveau communal, on peut à peu près diviser par 4 ce qu'on observe au niveau cantonal. Ainsi, si l'impact sur l'impôt cantonal sur la fortune est de 100 millions de francs supplémentaires, on peut considérer que, pour l'ensemble des communes, cela représente environ 25 millions de francs.

- c. Revue des exemples de la CGI (Annexe 6, C) (cf. p. 5 à 7 de la présentation de la CGI, Annexe 4)

Le DF propose de passer maintenant en revue les 5 situations présentées par la CGI. Il suggère de consulter en parallèle la présentation de la CGI dans la mesure où la présentation du DF ne met en lumière que les éléments pour lesquels une différence est constatée. De manière générale, dans ces chiffreages, on ne constate pas de différences fondamentales. Seuls deux

points donnent régulièrement lieu à des écarts et la présentation va mettre l'accent sur ceux-ci.

Tout d'abord, les chiffrages réalisés par la CGI l'ont été à l'aide de la calculatrice disponible sur le site internet de l'Etat. En soi, les chiffres obtenus sont donc corrects. Il s'agit des barèmes afférents à l'année fiscale 2021. La première problématique constatée par le DF, c'est que la baisse linéaire de barème de 15% ne ressort pas dans les résultats après RPI dans le cadre des exemples donnés par la CGI. On retrouve les montants obtenus au travers de la calculatrice 2021, mais celle-ci n'anticipe pas la baisse de 15%. Il y a ainsi un écart en cascade sur tous les exemples de la CGI.

Le deuxième point concerne la déduction sociale liée au taux d'effort qui n'a pas été retranscrite de la manière dont le département l'a conçue. M. Magnin exposera donc, dans les différentes situations, le montant de déduction sociale auquel le DF arrive en appliquant son interprétation de la déduction sociale qu'il a conçue.

Exemple n° 1

Le premier exemple de la CGI concerne une famille qui a un enfant à charge et qui est propriétaire d'une part de PPE. Il n'y a rien à dire sur la situation actuelle telle que présentée par la CGI. Le DF arrive aux mêmes résultats.

Cet appartement en PPE subit une réévaluation qui a pour effet d'augmenter la fortune nette imposable. M. Magnin précise que, dans la situation initiale, en raison d'une dette hypothécaire relativement importante couplée à la déduction sociale pour couple et enfant, le couple de contribuables ne payait pas d'impôt sur la fortune dans la situation antérieure. Dans le cadre de la réévaluation, il se trouve désormais avec une fortune imposable de l'ordre de 269 000 francs. Cette fortune imposable génère bien entendu un impôt. Les 1120,45 francs de total d'impôt sur la fortune correspondent en fait au montant de l'impôt pour cette famille, mais selon le barème 2021 sur la calculette du site internet de l'Etat, laquelle ne tient pas compte de la réduction de 15%. Pour être correct par rapport à la simulation de l'impact de la RPI, il faut tenir compte de ces 15%. Le montant total d'impôt sur la fortune pour cette famille est ainsi de 952 francs avec la RPI.

En tenant compte de cette adaptation, on arrive à un montant après impôt sensiblement inférieur au chiffrage de la CGI. On est désormais à un total de 13 085 francs des impôts ICC, soit une hausse de 9,6% annuelle. Ainsi, cette hausse s'explique par une hausse de l'impôt sur la fortune qui passe de 0 franc à 952 francs. Il y a également une petite augmentation de l'IIC due au fait que la valeur fiscale de l'immeuble augmente.

Dans cet exemple, il n'y a pas de déduction sociale en lien avec un taux d'effort parce que le revenu brut du couple se monte à 197 743 francs. M. Magnin rappelle que le taux d'effort est un taux qui oscille entre 1% et 7% en fonction du montant et de l'amplitude des revenus bruts. Dans cet exemple, on est à peu près à mi-chemin entre les 100 000 francs et les 350 000 francs, et le taux d'effort correspondant à ce montant représente 3,346%. Autrement dit, l'augmentation supportable pour ce couple se monte à 6614 francs ; or la hausse liée à la revalorisation de l'immeuble est inférieure à ces 6614 francs, raison pour laquelle aucune déduction sociale ne s'applique. On estime que, dans la situation particulière, le revenu brut du couple permet d'absorber la revalorisation de l'immeuble et des conséquences fiscales qui en résultent.

Exemple n° 2

Dans le 2^e exemple, on est toujours en présence d'une famille de propriétaires d'une part de PPE. La situation est un peu différente dans la mesure où l'on est en présence d'une PPE dans une zone de développement (en réalité, elle y est depuis plus de 10 ans et cela n'a donc pas d'impact direct sur l'évaluation schématique) et le montant de la dette hypothécaire est sensiblement différent que dans l'exemple précédent. Pour le reste, le niveau de revenus est identique. En réalité, il n'y a donc pas beaucoup de différences ou d'explications complémentaires à apporter. La problématique évoquée dans l'exemple n° 1 est la même dans l'exemple n° 2. Ainsi, le calcul de l'impôt sur la fortune obtenu par la calculette sur le site de l'Etat se monte à 1283,40 francs. En réalité, si on applique la réduction de 15% du barème de l'impôt sur la fortune, on est désormais à 1090 francs. S'agissant de l'IIC, celui-ci ne change pas, la valeur de la PPE étant identique dans les deux exemples.

On peut constater de petits écarts (cf. p. 16 de la présentation) qui s'expliquent par le fait que l'assiette n'est pas exactement la même par rapport à la dette hypothécaire qui est différente et au montant des intérêts qui ne sont pas les mêmes. Le montant total des impôts ICC passe ainsi de 13 537 francs (soit une augmentation annuelle de 13,6%) dans le chiffrage de la CGI, à 13 344 francs selon le calcul fait par l'AFC (soit une augmentation de 12%).

Exemple n° 3

Le 3^e exemple concerne un couple de retraités occupant une villa individuelle à Bernex sur une parcelle de plus de 1300 m² dont la valeur fiscale se montait jusqu'alors à 273 477 francs (après prise en compte des

40% pour occupation continue s'agissant d'un bien occupé depuis plus de 10 ans).

La CGI a expliqué que cet exemple est tiré d'un cas réel. Par ailleurs, il permet de voir l'application du mécanisme de déduction sociale.

Par rapport aux chiffrages de la CGI, concernant la situation avant réévaluation (cf. pp. 22-23 de la présentation de la CGI, Annexe 4), le DF n'a pas de remarques. Le chiffrage est correct. Il s'agit d'un couple qui a un impôt sur la fortune d'un peu plus de 1000 francs. Il n'a pas d'impôt sur le revenu en raison du fait qu'il a des revenus faibles. Ainsi, dans la situation actuelle, l'essentiel de l'impôt est composé d'impôt sur la fortune et d'IIC, mais pas d'impôt sur le revenu.

Dans le cas de la réévaluation, pour cette villa qui valait 273 477 francs, la méthode schématique détermine une valeur de 2 027 030 francs. En termes de déductions sociales, les revenus bruts du couple se montent à 70 321 francs. On est donc dans la première fourchette du barème avec le taux le plus bas de 1%. Autrement dit, cette catégorie de contribuables va ne pouvoir contribuer que de façon limitée dans cette augmentation en raison du peu de revenus bruts qu'elle a. Si on prend 1% de 70 321 francs, on obtient 703 francs. Ainsi, la hausse d'impôts maximale qui peut être supportée ne peut excéder 703 francs. Partant de là, on constate une augmentation de la valeur subie qui se monte à 1,7 million de francs (c'est la différence entre l'ancienne et la nouvelle valeur fiscale). L'impôt lié à cette augmentation est estimé de manière forfaitaire au taux de 0,9%, soit 15 782 francs. Au travers d'un rapport de proportion, si on doit exprimer cette hausse d'impôts maximale supportable de 703 francs, en réalité, on ne peut augmenter l'assiette imposable que de 78 111 francs. Considérant que l'augmentation se monte à 1,7 million de francs, la différence par rapport aux 78 111 francs correspond à la déduction sociale. Dans ce cadre, le couple va bénéficier d'une déduction sociale de 1 675 442 francs de façon à n'imposer que la différence, c'est-à-dire les 78 111 francs.

La nouvelle fortune imposable de ce couple lié à cette réévaluation est constituée des 2 027 030 francs de valeur de la villa, 364 000 francs de fortune mobilière, 200 000 francs de dette hypothécaire et la déduction sociale qui vient réduire l'assiette de façon à ne permettre qu'une augmentation de l'assiette de 78 111 francs. A cela il s'ajoute encore la déduction sociale pour couple, qui n'est pas lié à la RPI, de -166 797 francs. A partir de là, la fortune nette du couple se monte désormais à 348 934 francs générant un montant d'impôt sur la fortune de 1351 francs.

Il est intéressant de relever que, dans la situation avant la RPI, le couple s'acquittait d'un montant d'impôt sur la fortune de 1112 francs. Dans le cadre de l'après-RPI, le montant de l'impôt sur la fortune s'élève à 1351 francs. Il y a ainsi une augmentation d'impôt sur la fortune de 239 francs, considérant que la valeur de la villa était réévaluée à 2 millions de francs.

On voit que, dans cette population de propriétaires que l'on souhaite protéger au travers de la déduction sociale, le mécanisme remplit bien son rôle avec une déduction sociale relativement conséquente, mais qui est à la hauteur du revenu brut du couple qui est relativement modeste dans cet exemple.

Le DF confirme que, dans 15 ans, il n'y aura plus cette déduction sociale. Les 1,6 million de francs de déduction vont donc tomber.

Exemple n° 4

Dans le 4^e exemple, on est en présence du même couple de retraités que dans l'exemple n° 3. La différence est que les 364 000 francs de fortune mobilière ont fondu et qu'ils n'ont plus que 50 000 francs de fortune mobilière. Les autres paramètres restent inchangés.

S'agissant de la déduction sociale, le résultat est identique, à savoir que les revenus bruts ne changent pas et que le montant de la nouvelle fiscale liée à la méthode schématique est identique également. Dans les deux exemples, la déduction sociale se monte donc toujours à 1,675 million de francs. En revanche, la fortune nette du couple est plus basse que dans l'exemple n° 3 en raison du fait qu'il a 50 000 francs de fortune mobilière alors qu'il en avait plus de 300 000 francs dans l'exemple précédent. Avec 34 791 francs de fortune nette, si l'on tient compte des 15% de baisse linéaire du barème, on arrive à un impôt sur la fortune de 101 francs.

Ce qui est intéressant dans cet exemple, c'est que, dans la situation avant réévaluation, le couple de contribuables ne s'acquittait pas d'un impôt sur la fortune. Après la réévaluation, il s'en acquitte, mais, grâce à la déduction sociale couplée aux 15% de baisse de barème, la hausse de l'impôt sur la fortune ne se monte qu'à 101 francs.

Exemple n° 5

Le 5^e exemple concerne une villa louée. Dans ce cas, l'impact est relativement conséquent parce qu'il n'y a pas de déduction sociale qui s'applique. En effet, dans le projet de loi, elle est limitée aux biens occupés par leur propriétaire et non pas à ceux qui sont un investissement ou un placement. En l'occurrence, ce n'est pas un bien occupé par le couple de retraités. Ainsi, il n'y a pas de déduction sociale qui s'applique. Il a donc un mécanisme d'augmentation de l'impôt sur la fortune dû au fait qu'il y a

désormais une valeur vénale de 2 millions de francs. Par rapport à la simulation de la CGI, il faut préciser que l'impôt calculé par la CGI se monte à 12 450 francs. Toutefois, il ne tient pas compte des -15%. En réalité, l'augmentation de l'impôt se situerait donc à 10 582 francs s'agissant de l'impôt sur la fortune. Au lieu de 12 450 francs d'impôt sur la fortune dans le chiffrage de la CGI, on a donc 10 582 francs d'impôt sur la fortune.

Dans l'exemple n° 5, il n'y a pas de déduction sociale du fait qu'il ne s'agit pas d'un bien occupé par le propriétaire.

- d. Sur la remarque de la CGI qui considère que l'évaluation des immeubles devrait prévoir une exonération fiscale à titre de prévoyance, notamment si le logement du contribuable a été financé avec le 2^e pilier et le 3^e pilier (Annexe 6, D)

M. Bopp note que la CGI a relevé que l'évaluation des immeubles devait prévoir une exonération fiscale à titre de prévoyance, notamment si le logement du contribuable a été financé avec le 2^e et le 3^e pilier. Le DF s'est penché sur ce point et il a regardé comment cela fonctionne au niveau du droit supérieur. L'exonération de l'impôt sur la fortune des capitaux du 2^e pilier et du 3^e pilier A est régi par l'article 84 LPP. Effectivement, ces capitaux sont exonérés de tout impôt, mais dès lors qu'ils sont retirés dans le cadre de l'encouragement à la propriété du logement, il n'y a plus d'exonération possible. Il n'y a donc pas de marge de manœuvre compte tenu du droit fédéral.

- e. Sur le fardeau de la preuve (Annexe 6, E)

Un autre aspect soulevé par la CGI était le problème de la présomption. Le DF va proposer un amendement au projet de loi. En effet, il a réexaminé attentivement les articles 13 et 16 de la LEFI et il est parvenu à la conclusion qu'ils pouvaient être améliorés.

La modification consiste donc à abandonner la notion de présomption, le terme « présumé » utilisé dans le texte de l'article pouvant ramener à la notion de présomption. Le DF a pris comme modèle l'article 36, alinéa 1 de la LPFisc, actuellement en vigueur et qui donne satisfaction. Il s'agit de dire que l'évaluation schématique sert de point de départ pour la taxation, ni plus ni moins. Lors de la préparation du projet de loi, les lignes directrices étaient que la fixation de la valeur de l'immeuble devait intervenir au cours de la procédure de taxation au sens large. Ils ne voulaient pas qu'il y ait de procédure ni d'autorité spéciale pour fixer la valeur de l'immeuble. Ils se sont donc rapprochés davantage de ces lignes directrices. On ne fait donc pas de

différence entre l'évaluation d'un immeuble et autre chose. L'évaluation schématique est placée au même niveau que les autres éléments de fortune. Bien entendu, on doit mentionner une automobile ou un bijou et leur valeur dans sa déclaration d'impôt. Ensuite, un travail se fait entre l'administration avec la participation du contribuable pour arriver à fixer l'évaluation du bien à sa juste valeur. On avait le même problème pour l'estimation des autres immeubles qui était faite par l'administration fiscale. Il était reproché le fait de mettre une présomption dans la loi. Ce qui a maintenant été fait c'est de se rapprocher de la procédure standard de taxation. Il n'y a rien de spécial juste parce que c'est un immeuble.

La nouvelle formulation proposée pour l'article 13, alinéa 1, dit que « l'administration fiscale cantonale procède à la taxation sur la base de la valeur vénale de l'immeuble résultant de l'évaluation schématique ». Quant à la nouvelle formulation proposée pour l'article 16, alinéa 1, elle dit que « l'administration fiscale cantonale procède à la taxation sur la base de la valeur vénale de l'immeuble qu'elle a fixée ». Ensuite, les alinéas suivants sont maintenus et disent que, pour chaque période fiscale, le contribuable ou l'administration fiscale peuvent contester et partir en procédure et que la procédure de taxation ordinaire s'applique.

f. Sur la prise en compte de la vétusté (Annexe 6, G)

Le DF relève que la CGI a jugé que la vétusté n'a pas été suffisamment prise en compte dans le projet. Il faut rappeler que les travaux, qui ont repris en 2019, se sont basés sur une méthode d'évaluation discutée en 2016 avec plusieurs partenaires, notamment la CGI. En 2019, le DF a questionné les paramètres de cette méthode. Pour les villas, ils n'ont pas apporté de changement à la méthode de 2016. Ainsi, le bâti est évalué avec la valeur d'assurance qui est une valeur à neuf. Pour prendre en compte la vétusté, ils ont décidé de retirer 1% par année (30% au maximum) à la valeur d'assurance. Ce principe a été validé par Wüest Partner qui a indiqué que cela correspond à un cycle de rénovation classique dans le domaine de l'immobilier. Il faut également rappeler que, pour les biens très délabrés, il est toujours possible de demander une expertise individuelle.

Pour les PPE, des changements ont été apportés par rapport à la méthode de 2016 qui prévoyait une décote de 20%. En effet, le prix cantonal moyen comprend les nouvelles et les anciennes PPE qui sont prises en compte et le prix cantonal moyen correspond à la valeur du bâti et du terrain. Sur ces considérations, il paraissait un peu bizarre de prendre en compte une vétusté qui serait également appliquée sur le terrain. Comme la décote existait dans la méthode de 2016, ils se sont posé la question de la maintenir ou non et ils

ont donc fait des tests par rapport à des échantillons sur plusieurs années (d'après des ventes réalisées). Sur cette base, ils se sont aperçus que seule l'absence de décote permettait d'obtenir des valeurs conformes à la jurisprudence. Il faut rappeler que le Tribunal fédéral a jugé qu'une évaluation des immeubles systématiquement inférieure à 70% de la valeur vénale crée une inégalité de traitement par rapport aux propriétaires mobiliers qui ne bénéficient pas d'un tel abattement. Dès lors, ils n'ont pas retenu une décote dans ce projet. Toutefois, ils ont maintenu la possibilité pour la commission d'experts d'introduire une décote (cf. p. 18 de l'exposé des motifs et article 11, alinéa 2, lettre c).

9. Deuxième audition de la CGI suite à la réponse du DF à la première audition de la CGI

M. Christophe Aumeunier, secrétaire général

M. Gregory Boria, économiste-fiscaliste

M. Alexandre Faltn, président de la commission fiscale

M. Aumeunier relève que la CGI n'a disposé que de 3 jours pour répondre à la commission fiscale (présentation en Annexe 7). S'agissant de l'arrêt du Tribunal fédéral traitant de la conformité du système actuel, il faut constater que la CGI ne partage pas les conclusions du DF sur l'interprétation de cet arrêt. Il faut rappeler que la législation actuelle prévoit une procédure d'estimation qui est confiée à un organisme tiers (désigné comme étant les commissions d'experts à l'article 50, alinéa 2 LIPP), ce qui est parfaitement admissible au regard de la LHID. C'est ce que l'on voit dans le canton de Vaud. C'est également un gage d'indépendance puisque, dans ce cas, on n'a pas cet effet indésirable d'avoir un fisc évaluateur et taxateur en même temps.

S'agissant de l'impact de la RPI sur les contribuables et sur les recettes fiscales, le DF confirme que ce sont 220 millions de francs de recettes supplémentaires qui sont estimés à ce stade sans les mesures d'accompagnement. La CGI maintient qu'il s'agit de prendre en compte l'abrogation après 15 ans de la déduction sociale. En effet, si elle est abrogée, il faut prendre l'impact global de cette révision. On voit aussi que ces 220 millions de francs estimés par le DF ont fait l'objet d'une estimation sur la base des chiffres 2016 et que, en 2013, ils se montaient à 212 millions de francs. A ce rythme, on peut ainsi penser qu'on serait à 233 millions de francs en 2021 et à 276 millions de francs après 15 ans. On voit ainsi l'impact important que cette réforme pourrait avoir.

La CGI se pose la question de savoir si les chiffres de cet impact fiscal sur les contribuables et sur les recettes prennent en considération les nouvelles estimations des biens particuliers, notamment les biens patrimoniaux de Domus Antiqua Helvetica et les immeubles appartenant aux indépendants. La CGI a lu, dans la note du département, que ce dernier admet que les dispositions légales du projet de loi incluent les biens commerciaux des indépendants. Le DF indique également que cela serait les villas et les appartements occupés par ces indépendants dans une affectation mixte. La CGI estime donc qu'il y a des réponses à apporter à la commission fiscale sur le champ d'application du projet de loi et sur son chiffrage.

La CGI relève que le bénéfice de la diminution de l'impôt sur la fortune est limité puisqu'il n'est que de 8,7 millions de francs pour les non-proprétaires. Il lui semble donc que le chiffrage est incomplet.

Concernant les exemples présentés par la CGI, comme elle l'a dit lors de son audition, la disposition sur la déduction sociale n'est pas claire pour eux, au point où ils en ont eu une interprétation différente de celle du département. Il faut savoir que la commission fiscale de la CGI comporte 12 membres, dont la majorité est composée d'experts fiscaux et d'experts en immobilier. Si ces gens se trompent sur l'interprétation de cette disposition, c'est bien que la CGI n'avait pas si faux en disant que cette disposition est peu claire et peu compréhensible. Elle devrait donc être reformulée. D'ailleurs, en matière législative, ces notions de clarté sont exigées judiciairement et il est donc important qu'elles puissent être respectées.

Pour le reste, malgré les corrections faites par le DF, la CGI constate que les chiffres présentés dans ses exemples sont confirmés dans leur ordre de grandeur. Il y a des corrections marginales de quelques centaines de francs, mais on retrouve les ordres de grandeur et les pourcentages de hausse importants pour les contribuables. On ne parle pas que de leur fiscalité immobilière. Les pourcentages de hausse dont on parle sont des hausses de la fiscalité en général pour ces contribuables et elles sont extrêmement importantes. C'est que la CGI souhaitait mettre en lumière et c'est ce qui a été confirmé par le DF.

Le poids de l'IIC a été mis en évidence. Il est donc impératif qu'il y ait une mesure correctrice pour cet impôt pour les propriétaires qui occupent leur logement. En effet, on a vu que l'IIC peut quadrupler ou quintupler selon les exemples.

En résumé, la CGI pense que, dans leur globalité, ces hausses fiscales ne sont pas supportables pour les contribuables genevois, puisque la substance fiscale genevoise est épuisée.

S'agissant de la question de la prévoyance, la CGI maintient sa demande qu'il y ait une prise en considération de l'élément de prévoyance dans le fait que l'on estime les biens immobiliers. Ce n'est pas une exonération qui est demandée, mais une prise en considération de cet aspect de prévoyance.

M. Faltin indique que la CGI a reçu le projet d'amendement du DF pour les articles 13 et 16. Pour la CGI, cela ne change pas fondamentalement la question. Ce qui avait été mis en avant lors de l'audition de la CGI, c'est que le projet de loi dit que le département procède à l'évaluation des biens immobiliers, que l'évaluation faite par le département est présumée juste et que le contribuable et l'administration peuvent, pour chaque période fiscale, apporter la preuve que l'évaluation est fautive. Les articles 13, alinéa 1, et 16, alinéa 1, disent, dans le projet du Conseil d'Etat, que la valeur de l'immeuble résultant de l'évaluation est présumée correspondre à la valeur vénale. Dans l'amendement, cela est remplacé par « L'administration fiscale cantonale procède à la taxation sur la base de la valeur vénale de l'immeuble résultant de l'évaluation schématique. » à l'article 13, alinéa 1 et « L'administration fiscale cantonale procède à la taxation sur la base de la valeur vénale de l'immeuble qu'elle a fixée. » à l'article 16 alinéa 1). La première règle est donc que l'AFC fixe la valeur. Ensuite, pour chaque période fiscale, le contribuable peut apporter la preuve que la valeur de l'immeuble ne correspond pas à la valeur vénale. Cela soulève la question de savoir comment apporter la preuve que l'estimation schématique ou que l'estimation faite par le fisc est fautive.

La seule véritable preuve que l'on peut apporter c'est lorsqu'il y a une transaction sur l'objet en particulier. Pour un contribuable propriétaire de son bien depuis plusieurs années, s'il y a une évaluation individuelle ou si on passe par le système d'estimation schématique, M. Faltin ne voit pas vraiment comment la preuve peut être apportée. Il y a un renversement du fardeau de la preuve. C'est tout d'un coup l'administration qui décide et le contribuable qui doit apporter la preuve que c'est faux. Il se trouve que, au vu des critères posés par la jurisprudence, une expertise n'est pas une preuve. C'est un avis d'expert, mais ce n'est pas une preuve. Cela va donc être très compliqué et M. Faltin pense que c'est donner une compétence extrêmement large à l'administration.

M. Faltin prend le cas d'un contribuable qui acquiert une villa pour un prix de 1000 et où l'évaluation schématique va donner une valeur légèrement inférieure (900 ou 950). Il s'agit de savoir si l'administration fiscale va accepter ce montant inférieur ou si elle va dire qu'elle peut prouver que la valeur n'est pas juste puisqu'il y a une transaction (l'art. 13, al. 2 prévoit que, pour chaque période fiscale, le contribuable comme l'administration fiscale

peuvent apporter la preuve que la valeur de l'immeuble résultant de l'évaluation schématique ne correspond pas à la valeur vénale). On peut ainsi se demander si, lors du changement de système, on ne va pas se trouver, pour les immeubles détenus depuis un certain nombre d'années, avec une évaluation schématique, et si, dans le futur, on n'aura pas simplement les transactions qui seront déterminantes. On retournerait alors à l'ancien système consistant à dire que c'est le prix de la transaction qui est déterminant. C'est une question importante.

M. Aumeunier indique que, à ce stade, la CGI a une divergence de vue sur l'appréciation de la vétusté. Il lui semble qu'on ne peut pas la plafonner à 30%. En effet, les immeubles connaissent des entretiens différents dans le temps et il y a des cas particuliers. On ne peut donc pas généraliser un plafonnement à 30%.

Pour les PPE, les cas tests effectués ne peuvent pas non plus déterminer que, linéairement, on a un prix de PPE qui intègre la vétusté. Il y a des particularités qu'il faut prendre en compte. Il faut aussi imaginer que la valeur d'assurance est une valeur de reconstruction à neuf selon les normes, notamment les normes les plus récentes en matière environnementale, de protection contre le feu, de protection contre les polluants à l'intérieur des habitations ou d'électricité. Si on détermine la valeur d'un bien, le bien ancien n'incorpore forcément pas l'ensemble de ces normes et des standards parce qu'ils n'ont pas été réalisés dans la construction initiale, tandis que la valeur incendie le prend en considération puisqu'il s'agit d'une valeur à neuf. Il faut ainsi s'interroger pour savoir si, dans la valeur incendie, on n'a pas une valeur qui est plus haute que la valeur réelle de l'immeuble en tant que tel.

Dans le canton de Genève, il n'y a pas un établissement cantonal d'assurance. Ce sont les assurances privées qui assurent les immeubles. Dans ce contexte, si les propriétaires sont prudents, ils auront tendance à surévaluer leur valeur d'assurance d'immeuble, respectivement à penser qu'ils sont mieux couverts dans ce cas tandis que la différence de prime entre cette surévaluation et une évaluation plus raisonnable est minime. Il n'y a donc pas grand-chose qui les freinerait vers cette surévaluation. En revanche, le mécanisme n'est pas le même vers le bas où il y a un contrôle plus sévère des assureurs, respectivement un bureau d'évaluation des biens immobiliers. Il y a ainsi un système de contrôle et il n'y a en principe pas de sous-assurance. Il faut ainsi se poser la question de savoir si la valeur d'assurance, sans pondération, est une valeur correcte pour penser à la valeur vénale de l'immeuble. Il faut peut-être qu'il y ait une décote de cette valeur d'assurance pour prendre en compte les éléments évoqués par M. Aumeunier.

M. Aumeunier ne revient pas longuement sur la taxation des indépendants. A la lecture de l'article 14 du projet de loi, la CGI pense que les arcades commerciales, les halles industrielles et artisanales propriétés des indépendants pourraient être incluses dans le champ d'application du projet de loi. Ce sera au DF de se déterminer et d'indiquer si elles le seront et, le cas échéant, de démontrer techniquement qu'ils ne le seront pas et selon quelle base légale.

Les améliorations souhaitées par la CGI restent les mêmes que celles présentées lors de leur précédente audition. Le projet de loi prend en considération quatre éléments : une nouvelle méthode d'évaluation, une déduction sociale, une diminution de l'impôt sur la fortune et une augmentation de l'IBGI. Dans ce contexte, selon la CGI, il n'y a en réalité qu'un seul élément qui devrait être traité, c'est l'évaluation correcte des biens. En effet, il est ambigu d'avoir ces 4 éléments mis ensemble alors que la question est celle de l'évaluation du bien. La CGI pense que les questions de vétusté et de disponibilité du bien ne sont pas assez prises en considération.

10. Audition de l'UAPG

M. Stéphane Tanner, UAPG

M. Yvan Slatkine, vice-président de l'UAPG

Sur le fond, l'UAPG comprend bien la problématique soulevée et partage la position du Conseil d'Etat. Aujourd'hui, il y a une forme d'inégalité de traitement au niveau de la fiscalisation des biens immobiliers, puisque les « vieux » propriétaires sont nettement moins imposés que les nouveaux propriétaires. L'UAPG partage ainsi la position qu'il faut supprimer cette inégalité de traitement. Toutefois, l'UAPG constate que, pour supprimer une inégalité de traitement, on va en créer d'autres. Si ce projet de loi va dans un bon sens, selon l'UAPG, il mériterait d'être complété pour supprimer toutes les inégalités de traitement. Bien entendu, cela signifie qu'il faudrait aller plus loin dans le travail sur ce projet de loi, mais la base semble bonne. Aujourd'hui, on parle d'anciens et de nouveaux propriétaires avec des mesures d'accompagnement, mais qui ne touchent que les anciens propriétaires. Dans la réflexion, on a oublié les chefs d'entreprise propriétaires de leur entreprise et on n'a une approche que partielle sur l'imposition de la fortune.

M. Tanner note que le projet de loi part d'une prémisse importante qui est l'égalité de traitement. En l'occurrence, en matière d'évaluation d'immeubles et de résidences principales, c'est un serpent de mer dans le canton de

Genève. Cette inégalité de traitement doit être corrigée et il y a un consensus à ce sujet, en tout cas c'est ce qui apparaît dans les prises de position. Toutefois, les modalités d'application semblent insuffisantes ou ne pas aller dans le bon sens. L'égalité de traitement suppose que, pour des éléments de valeur équivalente, deux contribuables doivent être traités de façon équivalente. Si on a une fortune de 500, quelle que soit la forme que revêt votre fortune, on doit être imposé sur 500.

Ce qui se passe avec ce projet de loi, c'est qu'on augmente la valeur de certains actifs immobiliers. C'est de l'égalité de traitement parce qu'on met à niveau l'exposition fiscale des contribuables. En contrepartie, on constate qu'il y a une augmentation d'impôt, qui peut être sensible, qui découle de cette réévaluation et on introduit la notion de déduction sociale qui consiste à dire que ce projet de loi va tellement atteindre ses effets qu'on doit les corriger pour une partie de la population qui est une partie de propriétaires immobiliers. On corrige donc à la hausse l'assiette fiscale et on impose tout le monde, mais on introduit une réduction de l'impôt de la fortune pour certains contribuables. Pour l'UAPG, c'est une inégalité de traitement. En effet, on se demande pourquoi ça concerne uniquement les propriétaires immobiliers et pourquoi tous les contribuables concernés par l'augmentation d'impôt ou par l'impôt ne pourraient pas bénéficier de la même politique tarifaire. C'est pour cela que, dans sa prise de position, l'UAPG a même supposé que la qualification de déduction sociale pouvait être contestée. En effet, on est dans une mesure tarifaire et il paraît à l'UAPG que le tarif doit être le même pour tout le monde, quelle que soit la composition de la fortune.

S'il faut adoucir sur l'impôt sur la fortune, cela doit alors être le cas pour tout le monde et il faut agir non pas sur des déductions sociales, mais sur le barème lui-même. C'est en ce sens que l'UAPG pense que cette réforme est une bonne prémisse, mais doit s'inscrire plus globalement dans une réforme de l'imposition sur la fortune. C'est l'occasion qui est donnée et ces occasions sont suffisamment rares pour qu'on puisse la saisir.

Une autre mesure d'accompagnement est le relèvement du taux d'imposition en matière d'IBGI. Là aussi, il y a un consensus. Cela doit faire 15 ans que certains considèrent qu'un taux de zéro ne se justifie pas voire est incompatible avec la LHID. On peut passer de zéro à quelque chose d'autre. Dans ce sens, on doit soutenir cette mesure, mais ils préféreraient une réforme plus profonde en matière d'IBGI. La question qu'on peut se poser, c'est de savoir pourquoi passer à 10% par paliers successifs en 3 étapes et ne pas passer en une seule fois aux 10%. Finalement, on veut augmenter la fiscalité des propriétaires immobiliers en cas de vente, mais on ne vend qu'une seule fois sa maison. Dès lors, si on passe de 0% à 10%, on peut se

demander pourquoi passer par 3% et 5%. Ce sont des arbitrages politiques, mais c'est probablement aussi un point de réflexion que la commission pourrait avoir dans le cadre d'une extension de ce projet de loi pour en faire quelque chose de plus large en matière d'impôt sur la fortune.

11. Audition de la CCIG

M^{me} Nathalie Hardy, directrice du département politique

M. Jean-François Maraia, avocat, président de la commission fiscale de la CCIG

La CCIG se préoccupe des conditions-cadres à Genève de manière à ce que les entreprises trouvent un cadre propice à leurs activités dans le canton. Parmi les conditions-cadres importantes, on trouve la fiscalité (présentation en Annexe 8). En effet, quand les entreprises ont assez de ressources disponibles, elles peuvent investir et créer de l'emploi. Régulièrement, la fiscalité fait l'objet de projets de modifications. Genève est le canton le plus gourmand en impôts et, pour la CCIG, il est important de s'engager pour améliorer l'attractivité fiscale du canton dans le but d'offrir de meilleures conditions pour les entreprises ainsi que pour les hommes et femmes résidant dans le canton.

Il y a quelques années, la CCIG s'est battue pour la mise en œuvre de la RFFA au niveau cantonal et au niveau fédéral. Elle continue à s'engager pour que l'imposition des Genevoises et des Genevois ne soit pas confiscatoire. C'est dans ce cadre que la CCIG a sollicité une audition sur ce projet de réévaluation fiscale du parc immobilier.

M^{me} Hardy indique que la commission fiscale de la CCIG, présidée par M. Maraia, est composée d'experts reconnus. Fréquemment, elle répond à des sollicitations ou à des consultations sur différents projets de lois.

Genève est un canton très gourmand en impôts. La revue de juillet-août 2020 de la CCIG mentionne l'étude de l'administration fédérale des finances publiée l'an dernier qui illustre combien le canton de Genève épuise son potentiel fiscal. Le fisc genevois s'approprie plus d'un tiers des ressources imposables du canton alors que la moyenne suisse est inférieure à 25% en 2020. Les ressources imposables, comme les ressources naturelles, si on les exploite trop, ne se renouvelleront plus suffisamment. C'est ce qui arrive avec les cantons qui augmentent très fortement leur charge fiscale. La hausse de la charge fiscale porte en elle-même le germe du ralentissement de sa propre croissance.

En comparaison nationale, le canton de Genève connaît une fiscalité des personnes physiques très lourde pour les classes moyennes et supérieures et

l'impôt sur le revenu des personnes physiques touche un certain nombre d'entrepreneurs, à savoir ceux qui ont une entreprise de personnes. Dans ce cas, l'entreprise est imposée en même temps que le revenu et la fortune de l'entrepreneur. Souvent, ce sont des indépendants qui ne sont pas actuellement dans une période florissante. Particulièrement en période de crise, avant d'actionner le levier fiscal, selon la CCIG, il faut en anticiper les risques. En effet, si la fiscalité et les finances de l'Etat sont intimement liées, il ne suffit pas d'augmenter les impôts pour que les finances de l'Etat se portent mieux. C'est pour cette raison que la CCIG regrette que la réforme de la fiscalité immobilière se fasse avec un objectif minimal d'enregistrer 90 millions de francs de recettes fiscales en plus, comme cela a été exprimé dans le PFQ du Conseil d'Etat. Certes, la CCIG reconnaît la nécessité de procéder à une réévaluation, mais elle regrette le fait qu'elle ne se fasse pas en étant neutre sur le plan fiscal.

M. Maraia relève que, avec cette loi, on parle d'une clause principale qui est la réévaluation des immeubles, mais, en arrière-plan, il y a souvent la question de la conformité avec le droit supérieur, notamment la LHID qui harmonise les lois des cantons en matière fiscale. Sur ce premier point, la CCIG souhaite donner son avis sur cette conformité. Selon la CCIG, la loi actuelle n'est pas un problème y compris selon le Tribunal fédéral qui a eu l'occasion de se pencher sur sa conformité. Il y a peut-être des questions qui se posent dans son exécution par le biais de ces mécanismes de prorogation des valeurs et l'absence de l'intervention des experts. Toutefois, la loi en tant que telle n'a jamais été sujette à critique, en tout cas vis-à-vis du droit supérieur.

Dès lors que l'on entre dans une logique de revoir la valorisation et, donc, la loi, il faut dire que les cantons restent libres dans le choix de la méthode. Ils doivent atteindre la valeur vénale le plus possible, mais surtout ne pas la dépasser. C'est ce que dit la LHID. Comme cette idée de valeur vénale est un montant maximal, on ne peut aller au-delà parce qu'on toucherait à des problèmes de capacité contributive. Quand on cherche à atteindre la valeur vénale, on doit donc forcément l'atteindre vers le bas, ce qui implique que la valeur fiscale peut se retrouver en dessous de manière tout à fait cohérente.

Aujourd'hui, dans la loi cantonale, il y a un abattement de 4% par année d'occupation (40% au maximum) qui s'applique sur la valeur fiscale des immeubles. Cela pose la question de savoir si, sur le principe, un abattement pour usage propre se justifie. Cela pose aussi la question du mécanisme. Ce qu'il est important de dire c'est que, dans la mesure où l'occupation propre génère une baisse de valeur d'un bien parce qu'il est occupé, rien ne serait contraire au droit supérieur si on devait poursuivre une logique d'abattement

pour occupation propre. Après, il y a peut-être une manière de concevoir cet abattement. Actuellement, c'est un abattement progressif de 4% par année. Il est vrai qu'on pourrait l'imaginer de manière différente. On pourrait imaginer que l'abattement soit directement de 35% ou 40% parce que c'est bien l'occupation qui fait que le bien a moins de valeur. On doit avoir cela à l'esprit en se disant que si, au 31 décembre, on doit vendre le bien tout en proposant à l'acheteur de conclure un contrat de bail avec le vendeur qui veut y rester encore de nombreuses années, forcément, l'acheteur n'achète pas un bien qui n'a la même valeur que s'il est libre. Sur le principe, la CCIG reste convaincue par l'abattement. Sa conformité au droit supérieur peut être discutée sur son mécanisme. Il est vrai que, entre l'année 1 et l'année 10, il est bizarre que cet abattement augmente. On pourrait plutôt imaginer quelque chose de plat. Sur le principe, la CCIG reste convaincue de l'utilité de cet abattement pour tenir compte de cette occupation propre.

Concernant la vétusté, ce point est pris en compte dans le projet. C'est logique avec un immeuble qui a pris de l'âge et sa valeur est moindre qu'un immeuble neuf. De ce point de vue, la CCIG est en ligne sur ce point avec le projet de loi, mais celui-ci fixe étonnamment un cap à 30% de réduction pour vétusté. C'est assez étonnant parce que la vétusté s'apprécie en fonction de l'âge et de la situation concrète du bâtiment. On a de la peine à concevoir qu'il y ait, par principe, un cap qui soit fixé à ce principe de la vétusté. Le message de la CCIG est ainsi principalement de déplaçonner ce degré de vétusté pour pouvoir l'apprécier à sa juste valeur. S'il est très vétuste, il faut alors l'intégrer jusqu'à son degré objectivement apprécié, le cas échéant, par des experts.

Concernant la méthode de calcul de la valeur des bâtiments, pour les constructions, il y a une approche qui a l'avantage d'être simple puisqu'on se réfère aux valeurs d'assurance. De ce point de vue, tout va dépendre de ce contrat d'assurance qui sera fixé. A Genève, contrairement à d'autres cantons, ces valeurs sont évaluées par le propriétaire lui-même et non par un professionnel tiers qui détermine cette valeur d'assurance. On peut ainsi être exposé à des comportements contradictoires qui pourraient être liés à des cas de sous-assurance qui entraîneraient peut-être d'autres difficultés socialement. Pour tenir compte de ce risque et éviter que des contribuables soient conduits à avoir un comportement non voulu par cette approche, qui a l'avantage d'être pratique, la CCIG suggère d'avoir un abattement de 20% sur la valeur d'assurance qui tienne compte de cas où le contribuable aurait de son côté voulu être particulièrement bien assuré et avoir une valeur qui se retrouverait peut-être supérieure à une valeur vénale, mais qui, dans le doute, préférerait avoir une valeur supérieure. D'un point de vue fiscal, on ne peut

pas accepter une valeur qui se trouve au-dessus de cette ligne de la valeur vénale. C'est quelque chose qui n'est pas tolérable contrairement à la situation en dessous qui est normale et qui est le résultat même de ce système qui est d'atteindre une valeur vénale par le bas et jamais de dépasser celle-ci.

Sous l'angle de la commission d'experts et de sa composition, quand on parle de commissions d'experts, on s'attend à des experts dans le domaine de la valorisation des immeubles puisque c'est l'objet principal de l'activité de ces experts ; or, à ce stade, on se trouve plutôt face au rassemblement pour une politique sociale du logement qui comporte plutôt une logique sous l'angle des locataires. Un autre point qui a étonné la CCIG, c'est une participation très importante de l'administration en termes de membres participants à cette commission d'experts. De ce point de vue, le contribuable lui-même n'est pas partie à cette commission d'experts, peut-être à juste titre, surtout si on cherche des experts, mais l'idée est alors de faire représenter des purs tiers de manière plus importante que ne le prévoit actuellement le projet de loi.

Le projet de loi est désigné comme étant la réévaluation du parc immobilier, mais il touche d'autres lois. Dès lors, la cohérence devient plus difficile. On touche ainsi l'IBGI qui a la particularité à Genève d'avoir un taux qui commence très haut et qui finit très bas puisque, après 25 ans, on a un taux à zéro. A ce niveau, on touche à nouveau la question de la conformité au droit supérieur pour savoir s'il est tolérable d'avoir un 0% après 25 ans de détention. Sur ce principe, quand on revoit la doctrine, on ne peut pas dire que le point est tranché. Cela dit, s'il devait être tranché et qu'il devait conduire au fait qu'on ne peut plus supporter l'idée d'avoir du 0% après 25 années de détention, cela peut se régler avec un taux qui se trouve un petit peu au-dessus de zéro. Il n'a pas forcément à être à 10%, qui est le dernier socle entre 10 et 25 ans de détention dans le régime actuel. De ce point de vue, pour la CCIG, s'il doit y avoir une correction à ce niveau, cela pourrait se faire sans qu'il y ait nécessairement lieu de garder le 10% valable de 10 à 25 ans et qu'un dernier seuil plus bas, certainement inférieur à 5%, serait certainement plus adéquat. Il faut voir qu'à Genève, contrairement à d'autres cantons, on commence avec un taux très élevé qui n'est pas revu à la baisse. Par souci de cohérence, la CCIG pense que ce taux pourrait être plus bas.

Un autre aspect est lié au fait que, si l'on a un impôt ad æternam en matière d'IBGI, on pourrait aussi imaginer d'avoir, pour l'impôt sur la fortune, un impôt latent sur le gain éventuel de l'immeuble qui pourrait jouer un rôle dans la valorisation de l'immeuble, notamment si on se projette dans un cas de vente future. C'est l'idée d'intégrer une sorte de déduction pour impôt latent sur la valeur de l'immeuble.

Un troisième point pour l'IBGI, c'est de prévoir un système temporaire pour qu'il y ait une sorte de droit acquis pour les contribuables qui ont atteint aujourd'hui cette durée de 25 ans. Forcer aujourd'hui les gens à vendre leur bien parce qu'ils ont atteint les 25 ans, mais que demain la loi change, en soi ce n'est pas forcément une situation qui est voulue. C'est la raison pour laquelle la CCIG souhaitait mentionner ce point sur l'IBGI.

L'imposition des personnes physiques est assez importante à Genève en comparaison intercantonale, en particulier pour l'impôt sur la fortune. De ce point de vue, une diminution de celui-ci est vue d'un bon œil. Cela étant, un autre impôt fonctionne de manière similaire à l'impôt sur la fortune. C'est l'impôt immobilier complémentaire. Il est impacté par des valeurs plus élevées et, en même, on n'en parle pas vraiment. Pour la CCIG, s'il faut avoir une vision plus large de cette réforme, qui est plus une réforme de la fiscalité immobilière, il faut peut-être aussi y intégrer un regard sur l'IIC et y voir une réduction qui peut tenir compte de l'ajustement de l'impôt sur la fortune.

Concernant la déduction sociale, au-delà du fait qu'elle a un caractère assez complexe dans son application, son principe se comprend bien et est tout à fait logique. En fait, cela intègre l'idée même du fait que cette augmentation des valeurs crée, d'un point de vue social, des situations qui peuvent être choquantes. Sur le principe de la déduction sociale, il n'y a pas de commentaire à faire, mais peut-être sur cette idée de limitation dans le temps. Aujourd'hui, cette mesure est limitée à 15 ans. La CCIG a des doutes quant au fait qu'il faut forcément la limiter à 15 ans. On devrait probablement viser une pérennisation de cette mesure au-delà de ces 15 ans.

M. Maraia fait remarquer qu'on a assez peu parlé des indépendants et des propriétaires immobiliers qui ont leurs immeubles dans leurs actifs commerciaux. Aujourd'hui, il y a une disposition spécifique pour les immeubles appartenant aux indépendants qui a un texte assez clair. Demain, ces immeubles seront catégorisés dans les « autres immeubles ». En effet, il n'y a pas de catégorie spéciale pour les indépendants. A ce sujet, il y a très peu d'explications sur l'impact que le changement de loi peut avoir pour les indépendants. De ce point de vue, il y a des inquiétudes sur la transition qu'il pourrait y avoir entre la loi actuelle et la loi à venir.

12. Audition du Rassemblement pour une politique sociale du logement (« RPSL »)

M. Romain Gauthier, secrétaire général

M^{me} Carole-Anne Kast, membre du comité

M. Gauthier indique que, dans les grandes lignes, sa position est similaire à celle formulée en 2012 lors de la consultation sur l'avant-projet de loi concernant les estimations fiscales de certains immeubles ainsi que les mesures de compensation.

Tout d'abord, le RPSL considère que les propriétaires de biens immobiliers sont en règle générale des contribuables aisés à qui il est donc légitime de demander une grande solidarité fiscale. Par ailleurs, le RPSL aimerait également rappeler que l'objet discuté aujourd'hui, à savoir la conformité de la législation genevoise avec la législation fédérale, est en réalité la rectification d'une situation qui perdurait depuis trop longtemps et qui, si elle a profité à de nombreux propriétaires, a néanmoins privé l'Etat de ressources fiscales importantes. En ce sens, il aurait été légitime d'attendre que l'Etat bouge plus rapidement sur ce dossier. Enfin, le RPSL aimerait rappeler qu'il ne s'agit nullement d'augmenter les impôts des propriétaires immobiliers, mais plutôt de ramener à la légalité une situation d'inégalité qui perdurait depuis longtemps, notamment entre les contribuables dotés d'une fortune immobilière par rapport à ceux dotés d'une fortune mobilière.

M. Gauthier indique que la position du RPSL se décline de la manière suivante.

A propos de la nécessité ou non de prendre des mesures législatives au niveau cantonal afin que les villas et les PPE soient évaluées comme la LHID le prévoit, il est nécessaire selon le RPSL d'harmoniser avec le droit fédéral la pratique genevoise en matière d'imposition des villas et des PPE, mais également de prendre des mesures législatives en ce sens. Dans cette perspective, le RPSL salue l'orientation générale du présent train de lois.

A propos du système d'estimation schématique des villas et PPE tel que proposé dans le présent train de lois, le RPSL l'approuve de manière générale et il n'a pas de commentaire particulier à ce propos.

Concernant la commission d'experts chargée de fixer certains paramètres, de contrôler le système et d'évaluer le système d'évaluation schématique des villas et PPE, le RPSL en approuve la création moyennant un bémol. En effet, si cette commission devait être composée de représentants du secteur privé désignés en fonction de leurs compétences reconnues pour l'évaluation fiscale des immeubles, le RPSL tient pour important qu'elle soit composée de représentants des locataires. En sa qualité de défenseur des politiques

publiques du logement et des intérêts des locataires, le RPSL estime que la représentation au sein de cette commission se doit d'être paritaire. Une commission purement technique ne saurait être composée de seuls représentants des milieux des propriétaires eu égard à leur parti pris. A titre de comparaison, la commission vaudoise en la matière, composée uniquement de représentants de l'Etat et des communes, est un bon exemple.

A propos de la modification de l'IBGI, le RPSL est de l'avis que l'imposition des bénéfices et gains immobiliers doit servir avant tout à limiter les pratiques spéculatives abusives. En ce sens et pour aller au bout de cette idée, une disposition supplémentaire pourrait être introduite afin que les bénéfices et gains immobiliers soient taxés progressivement en fonction de leur valeur absolue afin de ne pas désavantager les propriétaires n'ayant aucune visée spéculative sur la revente de leur bien immobilier et ne disposant pas d'un revenu énorme.

A propos de la baisse de l'impôt sur la fortune, le RPSL y est farouchement opposé. En effet, le présent projet de loi n'est qu'un simple retour à la légalité. Il n'y a donc pas lieu de compenser les propriétaires qui sont, pour l'immense majorité d'entre eux, des personnes disposant d'une situation économique plus que satisfaisante. Le RPSL s'oppose donc à toute compensation allant dans le sens d'une diminution de la taxation et de la fortune. N'en déplaise à certains, le caractère confiscatoire de l'impôt n'existe nullement dans le canton de Genève, étant donné que celui-ci dispose d'une loi spécialement prévue à cet effet et qui est plus connue sous le nom de bouclier fiscal. La présence de celui-ci rend donc caduque la crainte selon laquelle de petits propriétaires verraient leur quotidien bouleversé et leurs revenus grevés de manière considérable par cette harmonisation fiscale dans la mesure où le bouclier fiscal les préserve déjà d'une taxation trop importante de leurs revenus et de leur fortune. Afin de protéger de façon effective les propriétaires immobiliers pour lesquels l'augmentation de la charge fiscale induite par le nouveau système d'évaluation des immeubles conduirait à des résultats insupportables au regard de leur capacité contributive, il n'est absolument pas nécessaire de réduire l'impôt sur la fortune en raison de la présence de ce même bouclier fiscal.

Concernant la déduction sociale accordée aux propriétaires de villas et de PPE dans le but d'atténuer l'augmentation de la charge fiscale de leur résidence principale due à la réévaluation du parc immobilier, le RPSL en approuve le principe et le fait qu'elle ne concerne que les propriétaires habitant effectivement leur bien. Il rappelle que la présence du bouclier fiscal

devrait protéger les propriétaires les plus touchés par la réévaluation du parc immobilier.

M^{me} Kast souhaite apporter des éléments sur les mesures d'accompagnement telles que décrites dans le projet de loi. Il faut bien comprendre ce qu'on entend par « mesures d'accompagnement ». Tel que présenté par le Conseil d'Etat, il s'agit de mesures qui permettent d'atténuer les effets de la transition. Quand un régime change, il peut y avoir des effets plus ou moins abrupts et on peut entendre que ces effets doivent être lissés dans le temps pour rendre la transition moins difficile pour certaines personnes. Si on suit cette logique, on doit alors se situer dans une temporalité plus courte que celle développée par le Conseil d'Etat en envisageant, d'une part, une mesure pérenne (ce n'est donc pas une mesure d'accompagnement) avec la baisse de l'impôt sur la fortune et, d'autre part, une mesure qui s'étale sur une durée de 15 ans, ce qui paraît trop long pour une mesure d'accompagnement.

Selon le RPSL, il y a lieu que le Conseil d'Etat clarifie s'il entend mettre en place des mesures d'accompagnement pour accompagner une transition ou des mesures d'atténuation qui, par définition, devraient être pérennes puisqu'elles toucheraient un cercle de contribuables qui mériteraient une atténuation de leur fiscalité. Dans ce cadre, le RPSL peut se rallier à la proposition des propriétaires qui doivent être plus particulièrement protégés telle qu'elle est définie dans la loi. Cela paraît être un cercle de destinataires correct par rapport à une mesure d'atténuation.

M^{me} Kast estime qu'il faut se demander si on est dans une mesure transitoire ou dans une mesure d'atténuation. Le RPSL est opposé à la mesure de baisse du barème de l'impôt sur la fortune qui n'a rien de transitoire et qui va même à l'inverse de ce qu'on peut aller une mesure transitoire puisque ces effets augmentent dans le temps pour arriver à un niveau pérenne alors que c'est l'inverse pour une mesure transitoire. Elle devrait déployer des effets plus forts lors de la première année et s'atténuer par la suite. Le Conseil d'Etat dit que c'est une mesure transitoire, mais ce n'est pas le cas parce qu'elle est pérenne et qu'elle déploie des effets temporels à l'inverse d'une mesure transitoire. Si on voulait en faire une mesure transitoire, on imagine une baisse de 15% la première année, de 10% la deuxième année, de 5% la troisième année et, après, on arrête de baisser. Il se trouve que c'est exactement l'inverse dans le modèle proposé. Pour le RPSL, la mesure proposée est à rejeter et ne doit pas être admise comme une mesure transitoire.

Au niveau de la déduction sociale, on est plus dans l'esprit d'une mesure ciblée. C'est pour cette raison que le RPSL s'y rallie. Toutefois, le postulat

intellectuel est relativement étrange. Si c'est une mesure transitoire, M^{me} Kast ne voit pas pourquoi quelqu'un, qui aurait besoin d'une atténuation de son impôt en année 1, n'en aurait plus besoin en année 15, pour autant qu'il soit toujours de notre monde. Par conséquent, on peut se poser la question de savoir si c'est une déduction sociale et si c'est une transition ou une atténuation pour un public ciblé.

Une deuxième question est de savoir comment s'applique le bouclier fiscal en regard de cette mesure. M^{me} Kast est restée sur sa faim sur ce point par rapport à l'exposé des motifs. Elle espère que la commission fiscale a eu des explications complémentaires du DF. En effet, on ne sait si la mesure de déduction sociale s'applique avant ou après les effets du bouclier fiscal. L'hypothèse de M^{me} Kast est que, si elle s'applique après le bouclier fiscal, il n'y aura à peu près aucun cas d'application parce que le public cible est déjà celui protégé par le bouclier fiscal sur la fortune. Pour savoir si la déduction sociale est bien calibrée, il faudrait avoir des projections avec l'effet de bouclier fiscal qui est prévu à l'article 60 LIPP. Avec ces cautions, le RPSL considère qu'il peut y avoir besoin d'une déduction sociale si le bouclier fiscal ne déploie pas des effets suffisants. Si elle vient en complément du bouclier fiscal, elle pourrait alors être admise dans une temporalité moindre comme mesure transitoire.

M^{me} Kast aimerait maintenant faire quelques remarques sur des articles qui, selon le RPSL, ne posent pas de problème quant à ce qui est proposé, mais qui posent des problèmes quant à leur mise en œuvre.

Au sujet de l'article 9, le projet de loi prévoit que, lorsque le bien se situe en zone de développement, ce sont les valeurs de référence de l'OCLPF qui s'appliquent. Sur le principe, le RPSL trouve que c'est une bonne référence dont on sait qu'elle a une certaine influence sur le marché. Elle a donc un effet par rapport à la valeur vénale des biens. Il faut quand même être conscient que ces normes s'appliquent pour dix ans au maximum quand on ne parle pas de logements subventionnés. Quand on parle de PPE ou de locatif libre (avec ce projet de loi, on s'intéresse surtout aux PPE), le prix du terrain (référence OCLPF) s'applique durant les dix ans depuis la construction et pas au-delà. M^{me} Kast demande dès lors comment seront gérés des biens qui restent en zone de développement, mais qui ont été construits il y a 25 ans et quelle valeur du terrain leur sera appliquée. M^{me} Kast aimerait savoir si c'est la valeur de la zone de développement d'il y a 25 ans, quand l'immeuble a été construit, ou la valeur actuelle du terrain. Il s'agit également de savoir comment on va faire si c'est la onzième année après sa construction et qu'il n'y a plus de contrôle des prix de vente et de location sur cet immeuble. Le fait d'appliquer toujours la valeur de l'OCLPF pour des biens

qui ont plus de dix ans de construction, c'est s'écarter significativement de la valeur vénale du bien puisqu'il n'y a plus de contrôle et que les prix peuvent alors retrouver des prix de marché qui ne sont plus les prix de l'OCLPF, y compris pour la valeur du terrain.

Au sujet des articles 9 et 10, il s'agit de savoir comment on traite la question d'un changement de zone. Comme certains commissaires le savent, M^{me} Kast est propriétaire d'une PPE en zone ordinaire à Onex. Aujourd'hui, la commune d'Onex envisage de déclasser en zone de développement l'entier du secteur, notamment le secteur où se situe la PPE dont M^{me} Kast est propriétaire. Elle demande comment sera traité le prix de son appartement, si on va utiliser le prix de la zone de développement qui a été déclassée 60 ans après la construction de l'immeuble (celui-ci date des années 60). Le projet de loi est muet sur cette question et, pour ne rien cacher, M^{me} Kast a acheté son appartement à des prix supérieurs à ceux de la zone de développement. Donc, si on appliquait le prix de la zone de développement, on serait très éloigné du prix du marché.

Concernant l'article 11 et la composition de la commission d'experts, le RPSL n'est pas convaincu par le fait qu'il faut qu'il y ait des acteurs privés dans cette commission. Si c'est le cas, elle doit être absolument paritaire parce qu'il ne serait pas envisageable qu'un seul des intérêts soit représenté dans la commission. Le RPSL se pose sérieusement la question de savoir si la solution vaudoise ne serait pas la meilleure. En effet, dans le canton de Vaud, il s'agit d'experts nommés par l'administration ou le Conseil d'Etat avec notamment un représentant soit des communes, soit de la commune concernée (c'est la solution vaudoise). En effet, quand il s'agit de fixer des zones de prix, qui mieux que la commune peut savoir la valeur des terrains, la proximité des transports publics, etc., pour déterminer le zoning. Il serait important que les communes puissent être consultées sur les zonings imposés sur leur territoire.

13. Présentation du DF d'amendements aux PL 12773 et 12774 en ce qui concerne les immeubles affectés à l'agriculture ou à la sylviculture

Suite aux remarques formulées par AgriGenève lors de son audition par la commission fiscale, le 8 décembre 2020, le DF a réexaminé les PL 12773 et 12774 en ce qui concerne les immeubles affectés à l'agriculture ou à la sylviculture. Il est parvenu à la conclusion que le texte pouvait être amélioré. Lors d'une rencontre le 21 janvier 2021, le DF a présenté des amendements à AgriGenève. Le département a confirmé cette proposition par écrit le 29 janvier 2021 et AgriGenève a donné son accord le 5 février 2021. Le DF distribue un tableau avec les amendements proposés (Annexe 9).

Le but de cet amendement est d'arriver au même résultat que dans le projet de loi initial, mais avec une proposition plus simple et plus lisible.

Le siège de la matière, pour les immeubles affectés à l'agriculture ou à la sylviculture, se trouve à l'article 14, alinéa 2, LHID, prévoyant que les immeubles affectés à l'agriculture ou à la sylviculture sont estimés à leur valeur de rendement. Un élément beaucoup plus important dans le droit fédéral est la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 (211.412.11) dont il découle une ordonnance sur le droit foncier rural du 4 octobre 1993 (211.412.110). Enfin, sur la base de cette ordonnance, il y a un guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole, du 31 janvier 2018, qui a été édité. Ce guide comporte 183 pages. On a ainsi un dispositif fédéral très complet. Pour que celui-ci s'applique, il faut que l'immeuble soit affecté à l'agriculture ou à la sylviculture. Il ne faut toutefois pas confondre cette notion avec celle de terrain agricole. Si un immeuble est affecté à l'agriculture ou à la sylviculture, il est alors estimé à sa valeur de rendement par la commission foncière agricole (CFA) en application du droit fédéral. Cette commission a fixé la valeur de rendement d'environ 3600 immeubles pour lesquels le dispositif fédéral s'applique entièrement. Pour ceux-ci, il n'y a pas de problème d'évaluation. Maintenant, il faut savoir que la commission foncière agricole existe seulement depuis 1994 et qu'elle n'a pas encore évalué tous les immeubles affectés à l'agriculture ou à la sylviculture. Cela explique ainsi que certains de ces immeubles sont encore évalués conformément à l'évaluation générale de 1964 qui a été prorogée jusqu'à aujourd'hui. C'est pour cette raison qu'il faut prévoir quelque chose dans la loi pour que l'AFC ait des données pour taxer.

Concrètement, l'amendement proposé prévoit que, si on a la valeur de rendement fixée par la CFA, on s'en tient à celle-ci. Par contre, si on ne l'a pas encore, on prend la dernière valeur fiscale connue entrée en force au moment du changement de loi.

Le PL 12774 est abrogé. L'amendement touchant les alinéas 2 et 3 de l'article 1 de la LEFI vise à trouver une solution pour ces immeubles qui n'ont pas encore été évalués par la CFA. Il est ainsi indiqué, à l'alinéa 2, que « lorsque la valeur d'un immeuble visée à l'alinéa 1 n'est pas disponible, l'administration fiscale cantonale reprend la valeur fiscale entrée en force de la dernière période fiscale précédant l'entrée en vigueur de la présente loi ». Quant à l'alinéa 3, il prévoit que cet aménagement ne va pas se poursuivre indéfiniment. On sait que, si l'immeuble change de propriétaire ou d'usufruitier, on aura une valeur fixée par la commission foncière agricole. L'alinéa 3 sert ainsi à dire que l'alinéa 2 ne s'applique pas s'il y a un changement de propriétaire ou d'usufruitier.

L'article 23, alinéa 3 est également modifié afin de modifier la LPFisc dont le champ d'application avait été étendu à la LEFIAS (PL 12774). Ce projet de loi étant abrogé, il n'y a plus besoin d'étendre le champ d'application de la LPFisc à la LEFIAS.

14. Autres éléments apportés par le DF

Le DF va présenter le concept de vétusté. Le département a adressé à la commission une note et un tableau visant à illustrer le fonctionnement de l'indice de vétusté qui a suscité des questions (Annexe 10). Il s'agit de clarifier la position du département sur la manière dont il entend appliquer cet indice.

La note rappelle le montant de l'indice de vétusté proposé par le département dans le cadre du présent projet. Elle fait également la distinction entre l'abattement pour occupation continue et l'indice de vétusté qui sont deux mécanismes distincts, le premier n'étant pas repris dans le projet de loi. Dans le cadre des échanges, le département a pu constater des amalgames par rapport à ces deux notions. Il semble donc important de clarifier les contours de chacun. La note définit aussi ce qu'est une rénovation totale. En effet, l'enjeu est de savoir dans quels cas l'indice de vétusté doit bénéficier d'une remise à zéro par opposition aux situations qui permettraient de conserver l'indice de vétusté tel qu'il avait cours jusqu'alors. Enfin, la note évalue les conséquences sur l'indice dans un contexte de travaux d'entretien et dans le cadre de travaux à plus-value, avec ou sans rénovation totale du bien immobilier.

Pour rappel, l'indice de vétusté se monte à 1% par année en fonction de l'âge du bâtiment avec un plafond fixé à 30 ans, censé représenter le cycle de rénovation courant d'un bâtiment. A la différence de l'abattement pour occupation continue, qui est fonction de la durée d'occupation par le propriétaire, on est en présence d'un indice calculé sur la durée d'occupation indépendamment de l'âge du bâtiment, au contraire de l'indice de vétusté qui est fonction de l'âge du bâtiment.

Quand on est en présence de travaux à plus-value, dans le système actuel, tous les travaux à plus-value augmentent la valeur de l'immeuble et déclenchent un nouvel abattement de 4% par année à compter de la réalisation des travaux à plus-value sans que cela n'impacte toutefois la part de la valeur existante qui conserve son propre taux pour occupation continue. Dans le cas d'une villa bénéficiant déjà d'un abattement, si on construit une piscine, ce sont des travaux à plus-value. L'ajout de la piscine bénéficie alors

d'un abattement de 4% sans pour autant que cela remette en question le 40% sur la villa existante.

Comme relevé dans les échanges antérieurs, cet abattement repose uniquement sur un critère d'occupation. Il n'est pas compatible avec le droit supérieur, ni avec la méthode schématique exprimée dans le présent projet de loi, raison pour laquelle il a été abandonné. On ne peut pas dire qu'il a été remplacé par l'indice de vétusté, car il ne vise pas les mêmes buts.

a. Rénovation totale

Dans un contexte de rénovation totale, cela va avoir un effet immédiat sur l'indice de vétusté. Celui-ci va être remis à zéro parce que l'on va considérer que, à l'issue d'une rénovation totale, le bâtiment n'est plus vétuste et est à nouveau à l'état neuf, raison pour laquelle il faut dans cette situation que l'indice de vétusté soit remis à zéro. Le DF précise que cette rénovation totale doit intervenir à un moment déterminé par opposition à une rénovation constante étalée dans le temps. Cette distinction est fondamentale parce que, sous l'angle de l'indice de vétusté, la remise à zéro du compteur n'interviendra que dans le contexte d'une rénovation totale.

b. Travaux d'entretien

Les travaux d'entretien n'ont pas d'impact sur l'indice de vétusté. Tous les travaux d'entretien visant le maintien de la valeur de l'immeuble sont sans effet sur l'indice de vétusté. Autrement dit, ils ne vont pas générer une remise à zéro de l'indice. D'ailleurs, ces travaux ne devraient pas non plus avoir d'effet sur la valeur d'assurance-incendie dans la mesure où l'on est dans de l'entretien et que l'on n'est pas dans de la plus-value. Le cœur du sujet est plutôt les travaux engendrant une plus-value. Il s'agit de savoir s'ils ont un impact ou non sur la remise à zéro de l'indice de vétusté. Tel que cela sera montré dans les exemples, la remise à zéro du compteur ne doit intervenir que dans le cadre d'une rénovation totale, raison pour laquelle, le département estime que des travaux à plus-value, qui ne s'inscrivent pas dans le contexte d'une rénovation totale, ne devraient pas générer une remise à zéro du compteur.

Le fait de construire une véranda dans une villa constitue des travaux à plus-value. A ce titre, la valeur de la police incendie va être appelée à augmenter de par l'ajout réalisé. La valeur de la police incendie augmentant, la valeur vénale de la maison va augmenter, mais cela ne va pas générer une remise à zéro du compteur de l'indice de vétusté par opposition à des travaux

à plus-value qui interviendraient dans le cadre d'une rénovation intégrale du bâtiment.

c. Casuistique de l'article 8, alinéa 3, LEFI

Le DF va maintenant présenter des situations très schématiques. Certaines sont même théoriques parce que l'on aurait, par exemple, du mal à imaginer que la situation I.a se produise en pratique (voir Annexe 10). Elles sont donc présentées dans un souci d'illustration.

Le DF indique que la première partie du tableau concerne des situations où le contribuable réalise des travaux d'entretien avec ou sans modification de la valeur d'assurance-incendie. On serait d'ailleurs plutôt tenté de dire que cela sera sans modification de valeur s'agissant de l'entretien.

Dans la *situation I.a*, avec une construction nouvelle, il n'y a ni travaux d'entretien ni travaux à plus-value. Ainsi, sur l'échelle temporelle, l'indice de vétusté va démarrer lors de l'année de construction et va s'arrêter à 30% à 30 ans. A 32 ans, il sera donc toujours de 30%. Le DF relève que c'est une situation ordinaire où il n'y a même pas de frais d'entretien. C'est donc plutôt théorique.

Dans la *situation I.b*, une construction intervient en année 1. Il n'y a pas de travaux d'entretien particuliers. En revanche, une rénovation totale intervient après 20 ans (cela s'explique peut-être par le fait qu'il n'y a pas eu d'entretien courant constant). Par le fait d'être en présence d'une rénovation totale, on va donc avoir une remise à zéro de l'indice de vétusté, raison pour laquelle, à partir de l'année 21, on passe à 1% au lieu des 20% qui prévalaient jusqu'alors. Il y a ainsi une rénovation totale, mais pas nécessairement d'effet sur la valeur de police incendie vu que l'on rénove de l'existant, et une remise à zéro de l'indice de vétusté.

Dans la *situation I.c*, une construction intervient en année 1. Il y a un entretien courant de la propriété. Il n'y a ainsi pas besoin de passer par une rénovation totale parce qu'on est vraiment dans une rénovation graduelle et constante du bien. Lors d'une année, les peintures seront refaites, lors d'une autre année, le crépi sera refait, etc. De par le fait qu'on ne passe pas d'une situation de vétusté à une situation d'état à neuf, l'indice de vétusté perdure.

La deuxième partie du tableau concerne les situations où un contribuable réalise des travaux à plus-value avec en parallèle ou non des travaux d'entretien. Le département a essayé de mélanger toutes les situations de façon à avoir un inventaire assez large des cas de figure.

Le DF précise que, en principe, quand on réalise des travaux à plus-value, cela va impliquer une revalorisation de la valeur d'assurance-incendie.

Dans la *situation II.a*, il y a une construction et, en année 11, il y a des travaux à plus-value, par exemple la construction d'une véranda. Comme on n'est pas en présence d'une rénovation totale, l'indice de vétusté subsiste et a, quelque part, un effet contaminant sur les travaux à plus-value qui vont bénéficier du pourcentage global de l'indice de vétusté, quand bien même il s'agit d'un ajout neuf. Il faut voir qu'on est en présence d'une méthode schématique. En pratique, on ne serait pas capable de disséquer une valeur de police incendie pour voir quelle est la valeur du bien antérieur par rapport à la valeur afférente aux travaux à plus-value. D'ailleurs, cela impliquerait d'avoir des taux de vétusté dissociés en fonction des différentes parties de la police incendie. Cela serait évidemment très difficile à gérer en pratique, raison pour laquelle l'interprétation du département est pratique et pragmatique, sachant que de toute façon les travaux à plus-value ont un effet sur la valeur de l'immeuble, car ils vont augmenter la valeur de la police incendie.

Dans la *situation II.b*, en année 21, des travaux à plus-value sont couplés à la rénovation totale du bâtiment. Il s'agit ainsi non seulement de construire une véranda, mais on rénove aussi intégralement le bâtiment existant. Par le fait que l'on est en présence d'une rénovation totale, il y a une remise à zéro de l'indice de vétusté à partir de l'année 21.

Dans la *situation II.c*, il y a une rénovation totale et des travaux à plus-value qui interviennent à des espaces-temps différents. En année 9, des travaux à plus-value sont réalisés et on est comme dans la situation II.a, c'est-à-dire qu'il n'y a pas de remise à zéro de l'indice de vétusté. En revanche, la rénovation qui intervient en année 21 remet à zéro l'indice de vétusté.

La *situation II.d* étant un mélange d'un peu tout, il y a à la fois des travaux d'entretien, des travaux à plus-value et une rénovation totale. Cela étant, les travaux d'entretien n'impactant en aucune manière l'indice de vétusté et les travaux à plus-value non plus s'ils ne sont pas couplés à une rénovation totale, c'est la raison pour laquelle, c'est uniquement en année 23, lors de la rénovation totale, qu'il y a la remise à zéro de l'indice de vétusté.

d. Impact de la RPI sur la RPT

Le DF indique qu'il faut avoir à l'esprit un certain nombre d'éléments sur la RPT ([Annexe 11](#)). Ce sont des mécanismes complexes qui déterminent les montants versés par les cantons contributeurs et ceux reçus par les cantons bénéficiaires. Il faut se souvenir que chaque canton communique à la Confédération des éléments d'assiette. Il n'y a donc aucune notion de

tarification. Le DF précise que les éléments d'assiette concernent aussi bien le revenu des personnes physiques ordinaires (selon l'assiette fédérale), les salaires des contribuables imposés à la source (on est aussi sur une notion fédérale), les bénéficiaires des personnes morales (jusqu'à présent c'étaient les bénéficiaires ordinaires plus les bénéficiaires des sociétés avec statut fiscal privilégié). Ensuite, il y a un élément pour lequel il n'y a pas d'impôt fédéral direct qui est prélevé, mais qui est quand même pris en compte dans la définition du potentiel de ressources de chaque canton, c'est la fortune nette. Celle-ci est prévue après déduction des dettes, mais avant déduction des montants exonérés d'impôts et, en particulier, avant déductions sociales. Il y a encore un élément plus marginal, ce sont les répartitions de l'impôt fédéral direct.

Le DF signale que tous ces éléments vont être agrégés (en tenant compte de certains paramètres propres au calcul de la RPT) pour définir le potentiel de chacun des cantons. Il faut savoir que le montant des paiements dépend autant de l'évolution de ce qui se passe pour le canton de Genève que de la position relative par rapport aux autres cantons. En d'autres termes, si le potentiel de ressources s'apprécie à Genève pour différentes raisons, mais que le potentiel d'autres cantons s'apprécie plus fortement, cela ne va pas nécessairement conduire à des paiements plus forts pour le canton de Genève. Dans les simulations pour la RPT, on ne peut donc pas tenir compte des évolutions qui ne sont pas prévisibles dans les autres cantons. On doit donc faire l'hypothèse que toutes choses sont égales par ailleurs. Ainsi, les simulations réalisées par le DF sur ce point sont vraiment avec cette forte limitation, c'est-à-dire si tous les éléments restent identiques à Genève concernant l'ensemble des éléments qui entrent dans le potentiel de ressources du canton (à part la fortune) et que rien ne change dans les autres cantons.

Il faut également se souvenir que la RPT est organisée de telle sorte que les informations concernant une année fiscale donnée sont prises en compte avec un certain retard pour l'établissement des paiements. Dans ce contexte, si la RPI entrerait en vigueur en 2022, la première année où l'on verrait un effet de cette réforme sur les paiements du canton de Genève, cela serait en 2026. Il y a donc un délai de 4 ans avant la première prise en compte. Lors de la première année, on entrerait avec les données de l'année fiscale 2022. Le potentiel de ressources étant défini sur une moyenne de 3 années (en l'occurrence, 2022, 2021 et 2020), il n'y aurait qu'une année sur les trois qui serait concernée par la RPI. On n'aurait donc pas encore atteint le rythme de croisière. Il faut ainsi distinguer la première année d'entrée en vigueur et les années qui suivent.

Compte tenu des informations dont l'administration dispose et avec les simulations qu'elle a réalisées toutes choses étant égales par ailleurs, on peut considérer qu'on aurait un supplément de paiement en 2026, si la loi entrait en vigueur en 2022, d'environ 7 millions de francs pour le canton de Genève. Une fois qu'on a atteint le rythme de croisière, on peut multiplier ce montant par trois, soit 21 millions de francs supplémentaires.

A ce stade, il est également important de préciser que l'on connaît actuellement un abattement par année d'occupation jusqu'à un maximum de 40%. Les données que le canton communique à la Confédération et qui sont prises en compte dans le calcul des paiements concernent la fortune après prise en compte de l'abattement. C'est autorisé par la Confédération. Avec la RPI telle qu'elle est imaginée maintenant, cet abattement disparaîtrait et serait remplacé par une déduction sociale. En fait, c'est la fortune sans prise en compte de cet élément qui entrerait dans le calcul des paiements.

e. Impact de la RPI sur l'impôt cantonal et communal

Le DF a remis, dans le tableau sur l'impact de la RPI sur l'impôt cantonal et communal, l'impact de la RPI sans aucune mesure d'accompagnement (Annexe 12). Il faut ainsi savoir que l'impact sur l'impôt cantonal sur la fortune est d'environ 190 millions de francs (ce sont les 188,6 millions de francs présentés dans différents documents). Le pendant au niveau communal est une augmentation d'environ 45 millions de francs pour l'ensemble des communes. Au total, si on considère le canton et les communes, on est sur une augmentation de 234,1 millions de francs.

Dans ce tableau, on retrouve des considérations données comme indications générales lors des précédentes séances de la commission fiscale, c'est-à-dire que l'impact sur l'impôt communal est d'environ un quart de l'impact sur l'impôt cantonal.

Au niveau de l'impact de la RPI avec uniquement la baisse du barème de 15% (après la fin de la période de transition), au niveau cantonal, il y a 93,8 millions de francs supplémentaires qui se traduisent, sur le plan communal, par 22,9 millions de francs supplémentaires, soit 116,8 millions de francs au total.

Au niveau de l'impact de la RPI avec les mesures d'accompagnement et l'impact de la déduction sociale sous forme de taux d'effort, on est à peu près à 7 millions de francs d'augmentation sur le plan cantonal (dans certaines présentations, cela avait été arrondi à 10 millions de francs d'impact sur le plan cantonal) et à 1,8 million de francs d'augmentation sur l'impôt communal, soit 8,6 millions de francs d'augmentation au total.

f. Impact de la RPI sur l'impôt immobilier complémentaire

Le DF présente maintenant l'impact de la RPI sur l'IIC (Annexe 13). Un député avait fait une demande consistant à imaginer une réduction de l'IIC (respectivement de 55%, 75% et 100%) pour les propriétaires qui occupent leur logement. Il faut se rappeler que l'IIC est un impôt payé aussi bien par les personnes physiques que par les personnes morales. Dans la projection qui est faite pour 2022, on est sur 87 millions de francs pour les personnes physiques et environ le double, soit 176 millions de francs, pour les personnes morales, soit un total de 263 millions de francs d'IIC dans la situation actuelle sans RPI. Si la RPI entre en vigueur et sans rien faire de particulier sur l'IIC, on se retrouve dans la situation d'une augmentation assez importante pour l'IIC des personnes physiques. On passerait ainsi de 87 à 110 millions de francs. On voit que cela fait un supplément de 23 millions de francs pour les personnes physiques au titre de l'IIC et il y en a une toute petite partie sur les personnes morales également pour lesquelles on passerait de 176 millions de francs à 183 millions de francs. Au total, on retrouve donc les 30 millions de francs de suppléments qui ont été présentés aux commissaires dans les présentations précédentes.

La demande faite a été déclinée en trois scénarios pour voir ce qu'il se passerait si on réduisait de 55%, 75% ou 100% l'IIC des propriétaires occupant leur logement. Cette mesure va concerner exclusivement les personnes physiques. Dans la variante avec 55% de baisse de l'IIC, on arriverait à 73 millions de francs. Par rapport à la colonne 1 du tableau, cela ferait une baisse de 14 millions de francs et, pour les personnes morales, on aurait toujours les 7 millions de francs supplémentaires. Au total, l'IIC serait donc réduit de 7 millions de francs. Le DF précise que c'est la même chose pour le scénario intermédiaire à 75% avec 28 millions de francs de baisse pour les personnes physiques par rapport à la situation actuelle sans RPI. Si on exonérait complètement de l'IIC, les contribuables qui occupent leur propre logement, par rapport à la situation actuelle, on aboutirait à une baisse de 44 millions de francs.

Dans le tableau, on trouve l'IIC tel qu'évalué pour 2022 : environ 87 millions de francs pour les personnes physiques et environ 156 millions de francs pour les personnes morales, soit un total de 263 millions de francs. Avec l'introduction de la RPI (sans aucune mesure sur l'IIC), il y a une augmentation assez importante de l'IIC pour les personnes physiques puisque l'on arriverait à 110 millions de francs. Par rapport à la situation sans RPI, il y aurait 23 millions de francs supplémentaires pour les personnes physiques et il y a aussi un effet moindre sur personnes morales qui passeraient à

183 millions de francs (+7 millions de francs), soit un total d'impact de RPI sur l'IIC de 30 millions de francs.

Trois scénarios de réduction de l'IIC pour les propriétaires occupant leur logement ont également été pris en compte. A ce titre, on ne va pas avoir de modification pour les personnes morales qui restent à un impact de 183 millions de francs. En revanche, pour les personnes physiques, la part concernant les contribuables propriétaires du logement qu'ils occupent est réduite respectivement de 55%, 75% et 100% (exonération complète). Ainsi, avec une réduction de 55%, l'IIC des personnes physiques s'établirait à 73 millions de francs. On voit que c'est 14 millions de francs en dessous du chiffre que l'on aurait pour l'IIC s'il n'y avait pas du tout de RPI. Avec le scénario d'une baisse de 75%, on arriverait à 60 millions de francs d'IIC pour les personnes physiques, soit une baisse de 28 millions de francs par rapport à la situation actuelle. Avec une exonération totale, on arriverait à 44 millions de francs, soit environ la moitié de l'IIC actuel.

g. Evolution de la propriété immobilière dans le canton

La note préparée par le DF vise à fournir des chiffrages demandés sur l'évolution de la propriété immobilière dans le canton (Annexe 14), en particulier s'agissant des sociétés immobilières, des personnes physiques ainsi que des fondations de prévoyance. Il faut préciser que, dans la mesure où ces données ne sont pas directement liées au projet de loi, le DF fournit les chiffres qu'il a pu réconcilier, mais en laissant à la discrétion des commissaires le soin de les interpréter.

S'agissant des sociétés immobilières, le DF a souhaité faire un bref historique concernant la situation des sociétés immobilières. Il faut savoir que, à la faveur d'une incitation fiscale intervenue en 1995, ce type de véhicule de placement a fortement diminué. A l'échelle du canton, ce ne sont pas moins de 3000 sociétés immobilières qui ont ainsi été liquidées totalement ou partiellement durant la fenêtre laissée ouverte par le législateur, qui s'est refermée à la fin de l'année 2003 et qui prévoyait une exonération de 75% du bénéfice de liquidation du côté de la personne morale, respectivement de l'imposition du dividende de liquidation chez la personne physique.

Aujourd'hui, on constate une certaine stabilité dans l'évolution du nombre de sociétés immobilières avec une diminution graduelle d'environ 6% sur 10 ans, sachant qu'il y a environ aujourd'hui un peu plus de 1300 sociétés immobilières qui ont leur siège dans le canton.

S'agissant des personnes physiques, elles augmentent de manière constante et régulière depuis plusieurs années avec un nombre de propriétaires, au 31 décembre 2019, qui se monte à un peu plus de 75 000. Concernant ce chiffre, il faut préciser que, parmi ces 75 000 propriétaires, on trouve les personnes assujetties à l'impôt en raison de la détention immobilière, mais aussi dans un contexte de bénéfice de droit d'usufruit par rapport aux nus-propriétaires qui ne sont pas référencés dans ces 75 000 propriétaires parce qu'ils ne sont pas redevables de l'impôt (c'est toujours l'usufruitier qui est redevable de l'impôt). Sur 10 ans, on constate ainsi une augmentation de 17% du nombre de propriétaires.

La note donne également le profil des propriétaires en fonction de la nature du bien immobilier détenu. On constate ainsi que l'écrasante majorité des propriétaires (environ 94%) est composée de personnes qui occupent leur bien ou qui louent un ou deux appartements (on n'est donc pas en présence de biens locatifs). Seulement 1% des propriétaires possèdent uniquement des immeubles locatifs (c'est-à-dire plus de deux appartements) dont la valeur fiscale est obtenue par capitalisation des loyers. Enfin 5% possèdent à la fois des immeubles locatifs et des immeubles estimés.

Le DF indique que la commission souhaitait également connaître le nombre de fondations de prévoyance propriétaires de biens immobiliers dans le canton. Le département a réussi à obtenir cette donnée, ce qui permet de voir l'évolution du nombre de fondations de prévoyance propriétaires d'immeubles dans le canton avec un nombre qui s'élève à 128 fondations en 2019, étant précisé qu'il en a 259 au 1^{er} janvier 2020. On peut donc dire que 50% des fondations de prévoyance sont propriétaires d'un ou plusieurs biens immobiliers dans le canton. Le DF précise que, malheureusement, il n'y a pas été possible d'étendre le chiffre aux autres fondations exonérées (par exemple une fondation d'utilité publique) qui seraient propriétaires d'un bien immobilier. En l'état, le département n'est pas en mesure de donner cette information. Cela nécessiterait une analyse manuelle. Au travers d'une extraction, ce n'est pas une donnée qu'il est aisé d'obtenir.

III. Présentation des amendements

La présidente demande aux commissaires de présenter maintenant leurs éventuels amendements aux projets de lois.

Article 6

Le PDC indique que l'amendement propose de créer un nouvel alinéa 3 à l'article 6 du PL 12773 (les alinéas 3 à 6 devenant les alinéas 4 à 7)

(Annexe 15). Il consiste à réintroduire l'abattement (4% par année jusqu'à concurrence de 40%) qui existe aujourd'hui à Genève pour les biens immobiliers occupés par leur propriétaire afin de tenir compte de la durée d'occupation. Ce n'est pas un rabais accordé aux propriétaires, mais la prise en compte du fait que le bien n'est pas librement disponible pour effectuer une transaction. On sait en effet que ce sont des biens immobiliers qui sont souvent occupés par une famille genevoise qui ne souhaite pas quitter son logement et qui aurait des difficultés à se reloger vu la pénurie que l'on connaît à Genève.

En mettant un abattement de 4% par année (40% au maximum), on ne peut pas avoir en même temps un indice de vétusté de 1% par année de construction (30% au maximum). Il faudra choisir entre les deux et le PDC choisira l'option la plus sûre au niveau juridique.

Article 6

Le PLR indique qu'un nouvel alinéa 4 est proposé à l'article 6 (Annexe 16). Il s'agit de projeter l'idée du remploi qui existe par exemple avec l'IBGI. Ainsi, quand vous faites un gain sur la vente de votre bien immobilier dans lequel vous habitez, mais que vous utilisez ce gain pour acheter un nouveau bien dans lequel vous allez habiter, ce montant est alors déduit du montant qui sera imposé au titre de l'IBGI. Avec l'amendement proposé, l'idée est que, si le contribuable était par exemple à 16% d'abattement au moment où il vend son bien, le nouveau bien dans lequel il va habiter commencera aussi à 16% et ne redémarrera pas à 0% puisqu'il s'agit d'un prolongement. On change de lieu d'habitation, mais c'est toujours le bien dans lequel on habite.

Il est précisé que c'est déjà pratiqué actuellement.

Article 7

Le MCG présente un amendement à l'article 7, alinéa 1 (Annexe 17). Il note qu'il y a eu un débat pour savoir qui fixait la valeur du terrain afin de ne pas avoir une entité qui soit juge et partie. On ne veut pas que le département fixe la valeur du terrain et qu'il puisse ensuite se défendre le cas échéant si un recours est effectué par le propriétaire. Le but est d'avoir quelque chose de plus neutre au niveau de la valeur réelle du terrain en appliquant le principe d'une valeur sur 10 ans, ce qui donne une plus grande équité. Dans l'amendement, on fait ainsi état d'un prix moyen par m², d'un prix minimum et maximum par m² et d'un prix par m² de chaque classe de situation. On sait que, par exemple dans le canton du Valais, le prix du bien est nettement inférieur par rapport au prix de vente parce qu'il y a quand même une dévaluation du bien, année après année. La valeur fiscale est ainsi nettement

inférieure, ce qui permet également aux personnes de la classe moyenne de garder un bien immobilier et d'avoir des impôts raisonnables par le fait d'être propriétaire, ce qui n'est pas forcément le cas sur Genève.

Il est indiqué que cela permet un lissage des prix sur une dizaine d'années.

Article 8

Le MCG annonce qu'un amendement est présenté à l'article 8, alinéas 1 et 2 (Annexe 18). Il relève que le projet de loi introduit une nouveauté consistant à se baser sur la valeur de l'assurance-incendie. Le but de l'amendement est donc d'avoir une diminution de 20% par rapport à cette valeur d'assurance-incendie pour que les gens ne sous-évaluent pas la valeur de leur bien. Si on achète un bien qui coûte 1 million de francs, cela va représenter un montant important en termes d'assurances, notamment d'assurance-incendie. Le but de l'amendement est de ne pas conduire le propriétaire d'un tel bien à l'assurer pour moins de 1 million de francs. En contrepartie, il a la possibilité d'avoir une déduction de 20%.

Article 9

Le MCG signale que l'amendement proposé à l'article 9, alinéas 1 et 3, suit le même mécanisme et le même but que celui proposé à l'article 7, mais concernant les PPE (Annexe 19).

Article 10

L'UDC note que, au regard de ses compétences techniques, la commission d'experts fixe les prix. Il est donc opportun que ce soit cette dernière qui mette à jour les cartes de microsituations, d'où l'amendement proposé à l'article 10, alinéa 2 (Annexe 20).

Article 11

L'UDC présente un amendement à l'article 11, alinéa 1 consistant à ce que le Conseil d'Etat désigne, sur proposition des associations d'importance cantonales représentant les propriétaires et les associations d'estimateurs immobiliers, les 5 membres de la commission d'experts (Annexe 21). Ces membres doivent être désignés en fonction de leurs compétences professionnelles, ce qui paraît capital pour l'évaluation des immeubles.

Par ailleurs, il est proposé d'ajouter une nouvelle lettre g à l'article 11, alinéa 2. La compétence ajoutée consiste à « fixer la valeur fiscale des immeubles qui ne sont pas évalués conformément aux sections 1 et 3 du présent chapitre et qui sont visés par sa section 4 en faisant usage des méthodes usuelles d'estimation fiscale pratiquées en Suisse, le cas échéant,

pondérées en raison des liens juridiques ou d'usage avec les logements auxquels ils sont reliés ».

Article 12

L'UDC signale qu'un amendement est proposé à l'article 12 concernant la publication des éléments déterminants des valeurs fiscales dans leur nouvelle teneur (Annexe 22). En effet, il convient de prévoir que les décisions de la commission d'experts soient consignées quant à la fixation des prix et d'autres critères d'évaluations. Cela doit être porté à la connaissance du public en toute transparence de sorte que les contribuables puissent connaître les éléments déterminant leur fiscalité. C'est un amendement visant à avoir davantage de transparence et à éviter les équivoques.

Article 13

Le PDC fait savoir que, avec l'amendement proposé à l'article 13, il s'agit d'éviter qu'il y ait (pas expressément, mais dans les faits) une présomption irréfragable que l'évaluation schématique correspond à la valeur vénale et qu'il y ait l'impossibilité pour le propriétaire de contester, efficacement et avec quelques chances de succès, ces valeurs (Annexe 23). Il y a donc un nouvel alinéa 1 qui remplace les alinéas 1 et 2 qui permettent au contribuable d'apporter la preuve que la valeur des immeubles résultant de l'évaluation schématique ne correspond pas aux valeurs posées par les articles 3 à 6, alinéas 4, 9 et 15 du projet de loi. Il y a aussi une modification de l'ancien alinéa 13, alinéa 3, qui faisait référence aux articles 24 à 61A de la LPFisc. La référence aux articles 59, 60, 61 et 61A est abrogée parce qu'il s'agit de dispositions applicables en rappel d'impôts et le PDC estime que, s'il y a une divergence d'opinions quant à l'évaluation de l'immeuble, il ne s'agit pas d'une procédure en rappel d'impôts. Cette divergence ne peut pas être considérée comme un crime ou un délit commis par le contribuable. Cette référence aux articles 59 et suivants doit donc être supprimée.

Article 15

Le PLR indique que l'amendement proposé à l'article 15 précise un certain nombre d'éléments (Annexe 24). Il vise les immeubles qui ne sont ni des villas, ni des appartements, ni des terrains nus. On parle des évaluations particulières comme cela a été abordé lors de l'audition de Domus Antiqua Helvetica. Avec cet amendement, il s'agit de préciser que la commission d'experts prévue à l'article 11 évaluera ces objets en tenant compte de différents critères d'évaluation puisqu'il s'agit d'éléments un peu particuliers.

Article 16

Le PDC renvoie, concernant l'amendement proposé à l'article 16 (Annexe 25), ce qu'il a dit sur le fardeau de la preuve dans le cadre de l'amendement proposé à l'article 13.

Article 30 (LPFISC)

Le PLR signale que cet amendement propose des modifications qui ne sont pas fondamentales au regard de la réforme traitée, mais qu'il paraît important de prendre en compte (Annexe 26).

L'article 30, alinéa 1, tel qu'il est rédigé aujourd'hui dans la LPFisc, convient aux auteurs de l'amendement. La modification apportée dans le projet de loi leur convient moins et ils proposent donc de supprimer l'article 30, alinéa 1, tel qu'il est proposé dans le projet de loi afin de garder la formulation qui existe aujourd'hui dans la loi. Celle-ci étant claire et précise, il n'est pas nécessaire de la modifier.

Un deuxième amendement propose une nouvelle teneur à l'article 30, alinéa 2. Dans le projet de loi, il y avait l'idée de percevoir un émoulement si l'état locatif n'est pas remis dans le cadre de la déclaration d'impôts. L'amendement consiste simplement à dire que l'état locatif doit être remis à l'administration fiscale et que, s'il n'est pas joint à la déclaration, l'AFC doit d'abord faire une demande de renseignement avant de prendre un émoulement et, donc, d'amender le contribuable. Si le contribuable ne répond toujours pas à cette demande de renseignement, le contribuable peut alors être amendé parce qu'il n'a pas fourni un document nécessaire à sa taxation fiscale.

Un troisième amendement consiste à supprimer l'article 30, alinéa 3.

Articles 51 à 53 (LIPP)

Le PLR fait savoir que les signataires de cet amendement (Annexe 27) trouvent que l'apport de cette déduction sociale est important, mais comporte un certain nombre de biais et une non-pérennisation qui ne leur semble ni juste ni pratique à mettre en place. Le but est donc de pérenniser cette déduction sociale en la sortant des articles 72 et suivants qui sont dans les dispositions transitoires pour en faire des dispositions qui perdurent. Il s'agit aussi de supprimer le critère lié à l'entrée en vigueur de la loi. En effet, le projet de loi prévoit que la déduction sociale s'applique à celui qui, au moment de l'entrée en vigueur dans la loi, remplit les critères pour bénéficier de cette déduction sociale. Le PLR demande pourquoi le contribuable qui serait dans la même situation, deux ans plus tard, ne pourrait pas bénéficier de la déduction sociale alors que celui qui était dans ce cas de figure au moment de l'entrée en vigueur de la loi en a profité durant deux ans et pourra encore en profiter pendant 13 ans. Avec ce mécanisme prévu par le projet de

loi, il y a une forme d'inégalité de traitement que les signataires de l'amendement souhaitent supprimer.

Avec l'amendement proposé à l'article 52, alinéa 1 LIPP, l'idée est de déterminer que, quand le contribuable remplit les critères, il bénéficie de la déduction sociale et, quand il ne les remplit pas, il n'en bénéficie pas, mais on ne commence pas à mettre des plafonds, des planchers ou le fait de savoir si c'était le cas au moment de l'entrée en vigueur de la loi. Il y a ainsi aussi un aspect de simplification avec cet amendement.

Il s'agit également de supprimer le plafond des 15 ans en supprimant l'article 72, alinéa 28 LIPP. Si, à l'entrée en vigueur de la loi, une femme de 60 ans bénéficiait de la déduction sociale, cela n'a pas de sens de supprimer celle-ci lorsque la personne aura atteint 75 ans alors qu'elle serait dans une situation probablement encore plus précaire que lorsqu'elle avait 60 ans. Cela justifiera alors encore plus une déduction sociale, d'autant plus que l'espérance de vie à Genève à 75 ans lui permettra de vivre encore de 9 à 10 ans au moins. En fait, on va supprimer cette déduction sociale à des gens qui vont se retrouver dans une situation encore plus préjudiciable pour eux. Il s'agit donc de supprimer cette limite des 15 ans.

Le but de l'amendement proposé à l'article 53, alinéa 2 LIPP, est que ce calcul ne soit pas fait sur le revenu brut, mais sur le revenu net. En effet, l'idée est que la déduction sociale soit calculée sur le pouvoir d'achat. Le fait que vous gagnez beaucoup, mais que, par hypothèse, vous avez aussi énormément de charges fait que votre situation est peut-être plus préjudiciable que quelqu'un qui gagne moins, mais qui a aussi beaucoup moins de charges. L'idée de l'amendement est que le critère qui doit être retenu est la fortune nette et non le revenu brut parce que c'est ce qui va déterminer si vous êtes en capacité ou non de faire face à la hausse fiscale et, donc, si vous êtes en droit de recevoir ou non cette déduction sociale. Par ailleurs, dans la plupart des cas de figure, dans la vie courante, on demande aux gens leur revenu net imposable et non le revenu brut. Par exemple, quand on veut s'inscrire dans une crèche, c'est le revenu net qui est demandé pour déterminer le montant à payer et non le revenu brut. Pour les deux raisons évoquées, il s'agit donc de se baser sur le revenu net et non sur le revenu brut.

Par rapport à l'article 72, alinéa 27 LIPP, proposant un rapport du Conseil d'Etat tous les 5 ans, il ne paraît pas opportun de prévoir un énième rapport, d'autant plus que la volonté des signataires de ces amendements est de pérenniser la déduction sociale.

Article 76 (LCP)

Le MCG relève qu'il a été constaté que l'IIC allait être multiplié par cinq. Le but de l'amendement proposé à l'article 76, alinéa 3bis LCP, est d'avoir plus ou moins une opération neutre fiscalement (Annexe 28). Il s'agit donc de rapporter l'IIC à 0,25 % à la place des 1 % actuels.

Article 84 (LCP)

Le but de l'amendement proposé à l'article 84, alinéa 1, lettres f, g et h, LCP est de revenir à 0% après 25 ans et d'ajouter un palier. On aurait ainsi un palier à 10% entre 10 ans et 15 ans et un palier à 5% entre 15 ans et 25 ans. Cela permet ainsi de lisser ce barème (Annexe 29).

Article 59 LIPP

EAG indique que son amendement revient au même que la proposition des Verts, c'est-à-dire de supprimer l'abattement de 15% sur l'impôt sur la fortune. Il en profite pour dire que, si le résultat est neutre en termes de recettes fiscales, EAG lancera un référendum parce que, si une réévaluation de la valeur des immeubles n'aboutit à aucune recette fiscale supplémentaire, c'est que l'on n'est pas arrivé à un compromis raisonnable entre la gauche et la droite.

La présidente note que la commission a maintenant parcouru tous les amendements proposés à ce stade. Elle propose donc de donner la parole au département pour présenter les chiffres qui ont été transmis aux commissaires.

IV. Présentation des chiffrages par le DF des amendements

Le DF aimerait faire au préalable un rappel sur les simulations qu'il est possible de faire avec les données à disposition. C'est un exercice assez compliqué dans le contexte de la RPI avec plusieurs complications qu'il n'y a pas habituellement quand on travaille sur des simulations de grosses réformes fiscales. Une des principales difficultés vient du fait que l'on doit travailler avec plusieurs sources de données qui ne sont pas tout à fait synchrones au niveau de la temporalité. La fusion des sources de données rend ainsi l'exercice plus complexe. Par conséquent, l'ensemble des simulations est à considérer comme des ordres de grandeur et non comme des chiffres fiables à 100% et encore moins comme des prévisions.

Toutes les simulations sont réalisées toutes choses étant égales par ailleurs. On ne sait pas comment sont susceptibles d'évoluer les revenus et les fortunes des contribuables entre les données utilisées pour les simulations et la réalité une fois que le projet de loi sera entré en vigueur. Il faut

conserver ces aspects à l'esprit concernant les simulations sur l'impôt sur la fortune et les autres types d'impôts. C'est aussi la raison pour laquelle certains des chiffres présentés précédemment ont parfois été arrondis. En effet, on n'a pas l'assurance, par exemple quand on a un impact de -5,6 millions de francs, que c'est vraiment à ce montant que l'on va arriver. Donc, les chiffres ont souvent été arrondis dans les présentations précédentes.

a. Impôt cantonal sur la fortune

Le DF explique qu'il a essayé de faire au plus simple, mais cela devient vite compliqué à lire. Il propose donc de commenter les différentes colonnes du tableau remis aux commissaires (Annexe 30).

Colonne « (1) »

Au niveau de l'impôt cantonal sur la fortune, dans la première colonne, il y a la mise en place de la RPI si on ne prévoit rien d'autre qu'une réévaluation du parc immobilier et l'abandon de l'abattement de 4% par année d'occupation. On retrouve, dans le premier bloc du tableau, les impacts sur ceux qui avaient été définis comme étant les « petits propriétaires » avec certains d'entre eux qui voient leurs impôts baisser et d'autres qui les voient augmenter. Il y a ainsi 22,4 millions de francs supplémentaires sur les « petits propriétaires ».

Sur les « autres propriétaires », pour une partie d'entre eux, la réévaluation conduit à une baisse de l'impôt cantonal sur la fortune. Pour une autre partie d'entre eux, l'impôt augmente. Au total, il y a une augmentation de 166,2 millions de francs. Sur les non-propriétaires, la RPI n'a aucun impact.

Au total, on obtient un impact de 188,6 millions de francs.

Le DF précise que, pour tous les scénarios suivants, il a aussi indiqué les écarts par rapport à cette situation de référence.

Colonne « (2) »

Dans la deuxième colonne, on trouve les mesures prévues par le Conseil d'Etat qui sont la RPI, la baisse linéaire du barème de 15% et l'abandon de l'abattement. Il n'y a pas de déduction sociale. On voit donc l'impact sur les catégories de contribuables. On constate que c'est une mesure qui n'est pas extrêmement efficace sur les « petits propriétaires », vu que l'on ne réduit que d'environ 5 millions de francs l'augmentation d'impôts pour ces contribuables. En revanche, c'est une mesure plus efficace pour les « autres propriétaires ». Par ailleurs, il y a aussi un effet sur les non-propriétaires. Au total, on passe d'un impôt qui est au départ de 188,6 millions de francs,

quand on applique la RPI, à un impact de 93,8 millions de francs. En activant la baisse de barème, on « mange » ainsi environ 90 millions de francs.

Colonne « (3) »

Le DF poursuit la présentation avec la colonne « (3) » du tableau qui comprend la déduction sociale sous forme de taux d'effort avec un taux d'effort de 1% jusqu'à un niveau de revenu brut de 100 000 francs. Ensuite, le taux d'effort croît linéairement jusqu'à 350 000 francs pour s'établir à 7%. Enfin, le taux d'effort de 7% demeure constant jusqu'à la fin de la distribution.

Si on regarde les différentes catégories de contribuables, on constate que cette mesure est particulièrement efficace pour les « petits propriétaires ». En effet, on est passé de 22,4 millions de francs d'impôts supplémentaires au total à 4,1 millions de francs d'impôts supplémentaires. C'est ainsi une mesure beaucoup plus efficace que la baisse de barème. C'est aussi une mesure qui est efficace pour les « autres propriétaires » étant donné que l'impôt a été passablement réduit en passant de +166,2 millions de francs à +95,3 millions de francs. Le DF précise qu'il n'y a aucun effet sur les non-propriétaires, ce qui est normal vu qu'ils n'ont pas d'immeuble.

Au total, avec la RPI et la déduction sous forme de taux d'effort, on arrive à environ 100 millions de francs. La mesure coûte ainsi environ 90 millions de francs.

Colonne « (4) »

Si on conjugue les deux mesures prises sur le projet de loi présenté par le Conseil d'Etat, qui se trouvent en colonne « (4) », il y a ainsi la RPI, la suppression de l'abattement, la baisse de barème et la déduction sous forme de taux d'effort (calculée sur le revenu brut).

Au niveau de ce que cela génère pour les différents groupes de contribuables, on arrive pratiquement à une neutralité pour les « petits propriétaires » (il subsiste tout de même un petit supplément). Pour les « autres propriétaires », on arrive aussi à beaucoup réduire l'impôt. Il reste ainsi une quinzaine de millions de francs. Sur l'ensemble des propriétaires, on arrive à 7 millions de francs. Le DF précise que cet impact avait été arrondi à 10 millions de francs dans le cadre des précédents tableaux présentés à la commission fiscale.

Colonne « (5) »

Le premier amendement présenté par les commissaires touche l'article 6, alinéa 3 et consiste à conserver l'abattement de 4% par année d'occupation continue.

Le DF précise, pour les différents amendements tels qu'ils ont été chiffrés jusqu'à présent, afin que les commissaires puissent se rendre compte de ce qui est pris sur la marge pour arriver soit à une neutralité, soit à un objectif de supplément ou de baisse de recettes totales, que les amendements ont été chiffrés pour eux-mêmes sans les combiner avec d'autres mesures. La version finale viendra une fois que l'on aura une vision plus complète de l'ensemble des amendements demandés et des paquets qu'il faut évaluer.

Le DF fait remarquer que la suppression de l'abattement contribue à augmenter la valeur fiscale des immeubles par rapport à ce que l'on connaît aujourd'hui. Si on le réintroduit, on voit que l'on arrive à diminuer environ de moitié l'impact initial, en tout cas pour les « petits propriétaires ». C'est également vrai pour les « autres propriétaires ». En supprimant l'abattement, on arrive à 166,2 millions de francs supplémentaires et, en conservant l'abattement de 4%, on n'est plus qu'à 72 millions de francs supplémentaires. Comme attendu, il n'y a pas d'effet sur les non-propriétaires.

Au total, le maintien de l'abattement amène à un supplément de recettes de 84,1 millions de francs supplémentaires au lieu des 188,6 millions de francs supplémentaires initiaux. Dans ce scénario, on est donc 104,5 millions de francs en dessous par rapport à la RPI sans aucune mesure.

Amendement concernant l'article 7, alinéa 1

Concernant l'amendement modifiant l'article 7, alinéa 1, avec un nouveau prix cantonal moyen fixé sur la base d'une moyenne, Le DF ne peut malheureusement pas procéder à des chiffrages parce qu'il faudrait un nouvel input de Wüest Partner.

Amendement concernant l'article 8

Pour l'instant, les chiffres n'ont pas encore pu être établis.

Amendement à l'article 9

Le DF indique qu'il ne pourra pas faire de simulations sur l'article 9, alinéa 1.

Autres amendements à la LEFI

Colonne « (6) »

Dans la colonne « (6) », on trouve l'amendement portant sur la déduction sociale, avec un nouvel article 53 LIPP, où le taux d'effort est déterminé non pas sur le revenu brut, mais sur le revenu imposable.

Sur les « petits propriétaires », on constate qu'il n'y a pas une énorme différence. Le DF précise qu'il y a quelques petites incohérences au niveau des données qu'il ne peut malheureusement pas corriger. Toutefois, l'écart n'est pas très visible sur les « petites propriétaires » au niveau de la

différence entre ce qu'il y avait dans la colonne « (3) », où l'on était sur un taux d'effort calculé sur le revenu brut, et la colonne « (6) », où le taux d'effort est calculé sur le revenu imposable. Là où l'on remarque une différence plus importante, c'est sur les « autres propriétaires ». Etant donné que l'on arrive plus facilement sur les conditions d'un revenu imposable inférieur à 100 000 francs que pour un revenu brut inférieur à 100 000 francs, le coût du taux d'effort sera forcément plus important dans cette variante.

En fin de compte, on arrive à un montant de 113,6 millions de francs de moins par rapport à la variante RPI sans aucune mesure (colonne « (1) »).

Colonne « (7) »

Le DF précise qu'il a essayé de séparer les différentes séries d'amendements pour que cela soit un peu plus clair. Les amendements se trouvant dans les colonnes « (5) » et « (6) » sont dans la série d'amendements de la droite et du MCG. La colonne « (7) » concerne un amendement proposé par EAG, ce qui semble correspondre à l'amendement proposé par le parti socialiste. Cet amendement consiste à ne pas prévoir de baisse de barème de l'impôt sur la fortune. Du coup, il ne reste que la déduction sociale. On constate ainsi que le résultat de la colonne « (7) » est identique à ce qu'il y a dans la colonne « (3) ».

b. Impôt immobilier complémentaire

Le DF indique que le tableau portant sur l'IIC est organisé de manière similaire à celui sur l'impôt sur la fortune ([Annexe 31](#)). Il y a la projection de l'IIC pour 2022, dans un régime où la RPI n'est pas encore activée et où le taux de l'IIC pour les contribuables qui occupent leur logement est de 1 %. Dans cette configuration, on arrive à un IIC de 87 millions de francs pour les personnes physiques et 176 millions de francs pour les personnes morales, soit 263 millions de francs au total. Avec la RPI, il y a un supplément de valeur fiscale des immeubles qui conduit à une augmentation de 23 millions de francs sur les personnes physiques et de 7 millions de francs sur les personnes morales, soit 30 millions de francs supplémentaires au total (ces chiffres ont été présentés à la commission la dernière fois). Dans la colonne « (3) » du tableau, il y a toujours la variation de valeur fiscale des immeubles consécutive à l'introduction de la RPI, mais le taux de l'IIC pour les immeubles occupés par leur propriétaire passe de 1 % à 0,25 %. C'est ainsi une partie des contribuables personnes physiques qui verraient leur IIC diminuer. En passant de 1 % à 0,25 %, on serait sur un impôt de 60 millions de francs pour les personnes physiques et de 183 millions de francs pour les

personnes morales, soit un total de 242 millions de francs. Cela représente une baisse de recettes de 21 millions de francs.

c. IBGI

Le DF rappelle, concernant l'IBGI, qu'il y avait une modification du taux pour les ventes survenant après 25 ans de possession (Annexe 32). Le taux était de 3% la première année suivant l'entrée en vigueur du projet de loi, de 5% à partir de la deuxième année après l'entrée en vigueur du projet de loi et de 10% à partir de la 3^e année après l'entrée en vigueur du projet de loi. Cela se décline en 15 millions de francs supplémentaires lors de la première année, 25 millions de francs supplémentaires lors de la deuxième année et 50 millions de francs supplémentaires dès la troisième année. Avec l'amendement portant sur l'article 84 LCP, il s'agit de rester à un taux de 0% pour les immeubles vendus après avoir été possédés pendant plus de 25 ans et de diminuer le taux pour les immeubles possédés depuis 15 à 20 ans. Cela conduit ainsi à une baisse de recettes d'environ 20 millions de francs.

Le DF apporte une précision concernant les impacts pour ce type d'impôts. Etant donné que c'est un impôt qui n'est pas périodique (contrairement à l'impôt cantonal sur la fortune et l'impôt immobilier complémentaire), les chiffres présentés dans ce tableau sont basés sur la moyenne des cinq dernières années sur lesquelles des chiffres pour l'IBGI sont disponibles, sachant que les recettes de l'IBGI sont par nature très variables et très volatiles. Dès lors, ces chiffres sont à prendre encore plus avec des pincettes que pour les autres types d'impôts.

d. Questions

Le PS aimerait savoir s'il serait possible de calculer une éventuelle nouvelle lettre c prévoyant 10% à partir de 500 000 francs et 15% à partir de 500 000 francs. Il s'agit de voir à quel point il y a un impact sur l'impôt des revenus les plus élevés.

Le DF répond que c'est assez compliqué à mettre en place. Cela nécessite pas mal de programmation supplémentaire. Actuellement, ce que le DF peut faire relativement facilement, c'est de simuler, soit un taux unique qui est toujours valable, soit deux taux sur différentes tranches (qui s'arrête au bout d'un moment ou qui est maintenu), soit la formulation actuelle. Le fait d'ajouter un cinquième palier demandera pas mal de travail. Cela ne sera donc pas immédiat. Il faudra attendre deux semaines ou plus pour avoir un chiffre.

La présidente met aux voix la proposition de réaliser le chiffrage demandé par le PS :

Oui : 5 (1 EAG, 2 S, 2 Ve)
Non : 9 (2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)
Abstentions : –

La proposition est refusée.

V. Divers

1. Présentation par le DF d'un document « PL 12773 et amendements », présentant le nombre de contribuables impactés par la réévaluation du parc immobilier (impôt cantonal sur la fortune) (Annexe 30)

Ce document reprend les effets du PL 12773 et les amendements tels qu'ils ont été chiffrés et commentés la semaine dernière. Par rapport à cela, un complément avait été demandé, en plus des impacts sur les groupes de contribuables en francs. Il s'agissait de savoir quels étaient les nombres de contribuables concernés. Sur la première page, il y a le nombre de contribuables concernés et, sur la deuxième page, on retrouve les éléments qui ont été commentés la semaine dernière.

Dans la colonne « (1) », il y a la RPI avec la suppression de l'abattement et la définition des valeurs fiscales selon Wüest Partner sans aucune autre mesure (c'est l'effet pur de la RPI). Ensuite, on voit le nombre de contribuables touchés (à la baisse ou à la hausse). Ainsi, sur 5877 « petits propriétaires » concernés par la RPI, on voit que pour 296 d'entre eux la nouvelle valeur fiscale conduit, après suppression de l'abattement, à une diminution de l'impôt. Par contre, il y a 5581 contribuables « petits propriétaires » pour lesquels il y a une hausse.

Pour les « autres propriétaires », il y a un pourcentage un peu plus grand de contribuables avec une diminution. Il y a un peu moins de 10% des contribuables « autres propriétaires » avec une diminution de leur impôt sur un total de 52 932. Quand on regarde le total pour l'ensemble des contribuables, on voit qu'il y a un peu moins de 10% des contribuables pour lesquels la nouvelle valeur fiscale, après suppression de l'abattement, conduit à une diminution d'impôts. Tous les autres contribuables sont des contribuables pour lesquels la valeur augmente.

Au niveau de l'impact sur les différentes mesures, la première mesure proposée par le Conseil d'Etat est celle de la baisse de barème de 15%, ce qui vient en plus de la RPI. Conformément aux attentes, on voit que le nombre de contribuables avec une baisse d'impôts sur la fortune va augmenter. Sur les

« petits propriétaires », il y a 1596 contribuables pour lesquels l'impôt diminue et 5110 contribuables pour lesquels l'impôt augmente. On voit également ce phénomène sur les « autres propriétaires » avec 22 674 contribuables pour lesquels l'impôt diminue contre 33 215 pour lesquels l'impôt augmente. On voit également apparaître des contribuables qui ne sont pas propriétaires pour qui la baisse de barème conduit à une baisse d'impôts.

Le DF relève qu'il y a davantage de contribuables bénéficiant d'une baisse de leur impôt sur la fortune auxquels s'ajoutent les contribuables qui ne sont pas propriétaires qui bénéficient en plein de la baisse de 15% du barème. On arrive ainsi avec plus de contribuables ayant une baisse de l'impôt sur la fortune que de contribuables ayant une augmentation de celui-ci.

Avec cette mesure, la RPI ne va rien changer pour les contribuables qui, au départ, ont une baisse de leur impôt sur la fortune. On retrouve ainsi les mêmes 296 « petits propriétaires » et les mêmes 5111 « autres propriétaires » qu'au départ. En effet, comme ils ont déjà une baisse au départ, ils n'ont pas besoin du taux d'effort. Autrement dit, par définition, le taux d'effort ne va pas s'appliquer pour ces contribuables. En revanche, les chiffres changent un peu pour les cas avec augmentation. Il y en a un peu moins qu'au départ, ce qui est dû au fait que le taux d'effort vient réduire l'augmentation de valeur supportable pour les contribuables. Pour certains d'entre eux, cela ramène la valeur fiscale de l'immeuble à son niveau de départ. On a ainsi 5163 « petits propriétaires » par rapport aux 5581 « petits propriétaires » avec une augmentation de l'impôt au départ et 45 182 « autres propriétaires » par rapport aux 47 821 « autres propriétaires » au départ. Comme prévu, il n'y a aucun effet sur les contribuables qui ne sont pas propriétaires. Ce que l'on peut constater avec cette mesure composée avec la RPI, c'est que l'on reste plus ou moins sur 10% de contribuables ayant une diminution d'impôts.

En combinant les deux mesures (baisse de barème et taux d'effort calculé sur le revenu brut), on arrive pratiquement à la moitié des contribuables pour lesquels il y a une augmentation d'impôts et la moitié pour lesquels il y a une diminution d'impôts, que cela soit pour les « petits propriétaires » et pour les « autres propriétaires ». A cela s'ajoutent les contribuables qui ne sont pas propriétaires.

On a le même genre de phénomène pour les colonnes « (5) » et « (6) ». Dans la colonne « (5) », il est prévu de maintenir l'abattement (par rapport à la colonne « (1) », la seule différence est le maintien de l'abattement). On a vu que le maintien de l'abattement permettrait à certains contribuables d'avoir une augmentation moins massive de la valeur fiscale de leur

immeuble. On aura donc plus de contribuables avec une diminution d'impôts (523 « petits propriétaires ») et moins de contribuables avec une augmentation d'impôts (4581 « petits propriétaires » par rapport aux 5581 du départ). On a le même phénomène pour les « autres propriétaires » avec un nombre plus important de contribuables ayant une diminution d'impôts (7274 par rapport aux 5111 au départ) et moins de contribuables ayant une augmentation d'impôts (23 672 par rapport aux 47 821 au départ).

Concernant le nombre total de contribuables concernés, on voit que, pour les « autres propriétaires », le nombre de contribuables concernés a fondu avec le maintien de l'abattement. C'est dû au fait que, pour certains propriétaires, la RPI déploie ses effets uniquement par le biais de l'abattement. Il s'agit de tous les contribuables propriétaires d'un immeuble qui n'est pas réévalué dans le cadre de la RPI et qui perdent l'abattement.

Dans la colonne « (6) », on est sur une variante du taux d'effort calculé cette fois-ci sur le revenu imposable. Du fait que la définition du taux d'effort est restée inchangée, on a toujours 1% de taux d'effort jusqu'à un revenu de 100 000 francs, mais avec un revenu imposable au lieu du revenu brut dans la colonne « (3) ». Le taux d'effort augmente progressivement jusqu'à un niveau de revenus de 350 000 francs et reste à 7%. Le taux d'effort est plus généreux parce que, dans la plupart des cas, le revenu imposable est plus faible que le revenu brut. Les contribuables vont ainsi bénéficier de taux d'effort plus faibles globalement, en tout cas pour tous ceux qui ne dépassent pas 350 000 francs de revenus bruts. On le voit au niveau du nombre de cas avec augmentation qui sont moins importants dans la colonne « (6) » qu'ils ne le sont dans la colonne « (3) ». Il y a 5014 « petits propriétaires » avec une augmentation contre 5163 dans la variante avec revenu brut. Il y a également environ 3000 contribuables en moins pour les « autres propriétaires » (43 783 contribuables avec une hausse contre 46 182 contribuables).

2. Présentation par le DF d'un tableau présentant le document « PL 12773 et amendements, partie 2 » – Nombre de contribuables impactés par la réévaluation du parc immobilier (impôt cantonal sur la fortune) (Annexe 33)

Le DF rappelle qu'il manquait des précisions pour chiffrer le dernier amendement chiffrable et qui concernait la définition de la valeur fiscale des immeubles pour les villas. Suite à la clarification apportée, le DF propose maintenant un document structuré de la même manière que le précédent, mais avec ce nouvel amendement qui a été intitulé « (8) ».

Cet amendement consiste à diminuer la valeur à neuf des villas de 20% et à supprimer la réduction de 1% jusqu'à 30% pour vétusté. La seule différence entre la colonne « (8) » et la colonne « (1) » tient ainsi à la définition de la valeur fiscale des villas.

En page 4 du document, on peut voir l'impact en termes de montants sur les différentes catégories de contribuables. On voit que cette nouvelle définition de la valeur fiscale des villas change très peu l'impact sur les « petits propriétaires ». Il y avait 22 millions de francs supplémentaires avec la définition Wüest Partner classique (tel que cela figure dans le projet de loi). Avec la définition figurant dans l'amendement, on arrive à 23 millions de francs supplémentaires. La différence se fait essentiellement sur les « autres propriétaires ». On voit que le montant supplémentaire sur ces « autres propriétaires » passerait avec cette nouvelle définition (sans rien faire d'autre) de 166 millions de francs à 172 millions de francs. Au total, on est ainsi 7 millions de francs au-dessus de la RPI sans rien faire d'autre. Il est évident que, au moment où l'on réintègrera l'abattement, la baisse de barème de 15% et le taux d'effort calculé sur le revenu imposable, on va fortement baisser ce montant initial de 195,7 millions de francs.

3. Présentation par le DF d'un tableau présentant le document sur les contribuables bénéficiant de la déduction sociale sous forme de taux d'effort (calculé avec le revenu brut) – Réponse à la question de M^{me} Marti (Annexe 34)

Le DF indique que M^{me} Marti demandait à disposer d'informations sur le nombre de contribuables bénéficiant du taux d'effort par tranches de revenus. Pour y répondre, le DF est resté sur la définition du taux d'effort en fonction du revenu brut, mais il faut voir que l'on aurait le même genre de résultat si on calculait le taux d'effort sur le revenu imposable.

Le DF explique la manière dont le document est organisé. Les tranches de revenu se trouvent tout à gauche. Ensuite, il y a le nombre de contribuables concernés par le taux d'effort par tranche. Par exemple, dans la tranche sans revenu brut, il y a 20 contribuables et, dans la tranche avec 1 million de francs de revenus et plus, il y a 64 contribuables. Au total, ce sont 18 597 contribuables qui bénéficient de cette déduction sous forme de taux d'effort.

Dans la colonne « (2) », le DF a indiqué quel est l'impôt cantonal sur la fortune avant l'entrée en vigueur de la RPI (quelque part, cela correspond à l'impôt cantonal sur la fortune actuel). Pour l'ensemble des contribuables

bénéficiant du taux d'effort, il y a ainsi un impôt initial de 94,5 millions de francs.

Dans la colonne « (3) », il y a la RPI sans aucune mesure compensatoire et dans la colonne « (4) » la RPI avec le taux d'effort. Il s'agit du supplément d'impôts pour les contribuables concernés dans chacun des scénarios. Par exemple, dans la tranche 50 000 à 60 000 francs, il y a 910 contribuables qui bénéficient du taux d'effort. Initialement, leur impôt cantonal sur la fortune est de 1 767 037 francs. Si la RPI entrait en vigueur sans aucune autre mesure, ces 910 contribuables auraient un supplément d'impôts de 4 115 641 francs. Avec le taux d'effort, le supplément d'impôts ne serait que de 182 665 francs. Pour les 18 597 contribuables bénéficiant du taux d'effort, il y a initialement un impôt cantonal sur la fortune de 94,5 millions de francs. La RPI, sans rien faire d'autre, signifierait 122,7 millions de francs d'impôts supplémentaires pour ces contribuables. On voit que, avec le taux d'effort tel qu'il a été défini, le supplément ne serait que de 33,5 millions de francs. La dernière colonne donne la différence entre la situation RPI sans mesure et RPI avec taux d'effort. A la fin du tableau, on retrouve les 89,1 millions de francs qui se trouvaient tout en bas du premier document (en colonne « (3) », qui correspondent à l'impact du taux d'effort.

4. Présentation par le DF d'un tableau des autres propriétaires pour lesquels la RPI, assortie d'une baisse linéaire du barème de 15%, conduit à une baisse de l'impôt – Question de M. Batou (Annexe 35)

Le DF apporte quelques explications sur la manière dont il faut lire ce tableau. L'ensemble du tableau ne concerne qu'une partie des propriétaires. Il y a les « petits propriétaires » (cf. note 55 en page 22 de l'exposé des motifs). Ici, on est sur les « autres propriétaires » qui peuvent être considérés comme des propriétaires avec un peu plus de moyens. C'est ainsi limité à ces « autres propriétaires » pour lesquels, quand on prend la RPI avec la baisse de barème de 15%, on arrive à la fin à une baisse de l'impôt. On voit cela dans la dernière colonne où il n'y a que des signes moins. Ensuite, il y a trois parties dans ce document. Le premier tableau concerne le total de ces « autres contribuables ». Dans la partie intermédiaire, parmi ces « autres propriétaires », il y a ceux pour lesquels, déjà au départ, il y a une baisse avec la RPI. C'est ce qu'on trouve dans l'avant-dernière colonne. Pour la partie du bas du tableau, on est sur les contribuables qui, au départ, ont une augmentation d'impôt avec la RPI. Le passage entre la RPI et la RPI assortie d'une baisse linéaire du barème de 15% se fait ainsi entre la dernière et l'avant-dernière colonne.

Il apparaît ainsi que l'essentiel de la baisse d'impôts intervient pour les tranches de fortunes supérieures à environ 3,3 millions de francs. Il y a ainsi pratiquement 20 millions de francs de baisse d'impôts pour 1426 contribuables.

a) Présentation des amendements supplémentaires

Un député PLR présente un nouvel amendement (Annexe 36) et fait savoir que l'idée de ce nouvel amendement est de régler la problématique de l'indépendant qui est imposé comme personne physique et qui a, dans sa fortune commerciale, un bien immobilier qu'il utilise dans le cadre de son outil de travail (par exemple un hangar pour un jardinier ou une menuiserie pour un menuisier). Etant donné que la réforme consiste à réévaluer tous les biens, y compris ceux-là (ce n'est pas le cas dans le droit actuel), cet indépendant se retrouverait avec une situation qui pourrait le péjorer plus que de raison dans sa situation d'indépendant.

VI. Prise de position des groupes

La conseillère d'Etat prend la parole et remercie l'administration que la commission a beaucoup fait travailler, ce qui est le droit et le devoir de la commission pour appréhender un projet de loi d'une telle complexité. Ce projet de loi n'est pas idéal, parce qu'il n'est jamais idéal d'augmenter les impôts et de procéder à une réévaluation. Cela étant, il met à disposition des commissaires une boîte à outils susceptible d'être améliorée au gré des majorités. Ce projet de loi améliorera la situation d'une personne qui est aujourd'hui propriétaire et qui se trouverait veuf ou veuve avec une réévaluation pleine et entière de son bien sans aucune mesure susceptible d'atténuer cette réévaluation. De nombreux contribuables se retrouvent victimes de cette situation et se trouvent contraints de vendre parce qu'ils ne sont pas en mesure d'assumer cette réévaluation. Ce projet de loi est aussi une occasion unique de baisser l'impôt sur la fortune à Genève, dont on sait qu'il est un des impôts les plus élevés au niveau suisse. Les tableaux remis à la commission montrent que ce projet de loi, dans sa version actuelle, implique une baisse d'impôts pour de nombreux contribuables, dont celles et ceux qui assument aujourd'hui les 80% ou 90% de l'impôt sur la fortune du canton, c'est-à-dire celles et ceux que l'on a besoin de conserver dans le canton.

La conseillère d'Etat invite les commissaires à accepter l'entrée en matière sur ce projet de loi. L'administration est à disposition pour aider à apporter des modifications au projet de loi pour qu'il convienne au plus grand

nombre. Il ne faudrait en effet pas jeter le bébé avec l'eau du bain. Un très gros travail a été réalisé. Maintenant, les commissaires ont en main l'ensemble des outils leur permettant de trouver des consensus sur une loi qui ne serait peut-être pas celle qui leur a été initialement proposée.

Le PDC a des doutes sur la conformité ou non des lois fiscales actuelles par rapport à la LHID. Il a bien entendu l'avis du DF à ce sujet. Il a aussi entendu les avis divergents. En tout état de cause, le PDC considère que, si on a l'opportunité de s'assurer de la conformité de la loi, autant la saisir pour clarifier les choses. Le PDC considère que, à défaut de réforme et de mise en conformité avec la LHID, il existe un certain risque, pour ne pas dire un risque certain, que le Conseil d'Etat procède par voie réglementaire, même s'il est émis des doutes sur la légalité d'une telle démarche. Cela étant, si on a l'opportunité de procéder par voie législative, il est inutile de prendre ce risque.

Comme l'a dit M^{me} Fontanet, les commissaires ont effectivement à disposition tous les outils pour procéder à une réforme qui réponde à l'intérêt du plus grand nombre. C'est aussi une opportunité pour le Grand Conseil de démontrer qu'il est capable de travailler et de mener à bien des réformes.

Le PDC est favorable au principe de cette réforme, mais pas à n'importe quelles conditions. Il est d'accord avec une mise à jour, mais il ne faut pas qu'elle s'accompagne d'un matraquage fiscal. Pour le PDC, cette réforme n'est acceptable qu'à la condition *sine qua non* qu'elle s'accompagne d'une neutralité fiscale. En effet, dans son ADN, le PDC a le souci de permettre l'accession à la propriété aux classes moyennes ; or, avec une fiscalité trop élevée, cette accession sera impossible. Il y a, à Genève, les impôts les plus lourds de Suisse en matière d'imposition sur la fortune. A titre de comparaison, si on a un immeuble à Cran Montana qui a une valeur vénale de 1 million de francs, mais que l'on a acquis en 1970 au prix de 200 000 francs, on aura une imposition de 0,39% calculée à la valeur du prix d'acquisition de l'époque. Le PDC est sensible à cette diminution légère de l'impôt sur la fortune quand bien même, au vu des tableaux préparés par l'AFC, ces effets sont relativement modestes.

Toujours par rapport à ce principe de neutralité fiscale, le PDC estime qu'il existe à Genève une crise des dépenses et non une crise des recettes. Il ne faut donc pas parer à cette situation de fait sur le dos des propriétaires.

Le PDC note que M^{me} Fontanet parlait d'un projet imparfait parce que l'on a, aujourd'hui, les éléments suivant : une réévaluation immédiate d'une bonne partie du parc immobilier ; la fin des abattements qui sont fondamentaux pour les familles ; pour les entrepreneurs, une réévaluation de

l'imposition fondée sur l'outil de travail quand celui-ci est un bien immobilier ; pour les PPE en zone de développement, après un seuil de dix ans (ce qui n'existe pas aujourd'hui), une augmentation de l'IIC ; une augmentation de l'IBGI. Ce sont les principaux problèmes qui ne sont pas acceptables. Toutefois, étant de nature optimiste, le PDC estime que, avec les outils donnés avec cette loi et les informations données par le département, la commission a les moyens de contrer ces effets négatifs, d'abord avec des mesures sociales plus longues et déterminées selon un revenu brut et avec le champ des bénéficiaires qui s'étend. On peut contrer la fin de l'abattement, soit en maintenant l'abattement, avec le risque que cela comporte, soit en augmentant l'indice de vétusté. On peut aussi procéder à une diminution de l'IIC et on peut changer le régime de l'IBGI en créant des paliers supplémentaires. Au niveau de la procédure de réclamation et de la procédure de recours, parmi les amendements, on a des moyens de mieux protéger les propriétaires en cas de divergences entre les chiffres du propriétaire et les chiffres de l'AFC. Enfin, on a toujours cette diminution de l'impôt sur la fortune qui est essentielle à Genève par rapport à la concurrence fiscale des autres cantons.

Le PDC va voter avec un enthousiasme relatif l'entrée en matière, mais, une fois que tous leurs amendements auront été défendus et votés, il votera cette réforme avec un enthousiasme de tous les instants.

Le MCG constate que ce projet de loi est un peu un matraquage pour tous les propriétaires avec environ 220 millions de francs de recettes fiscales supplémentaires. Maintenant, on doit choisir si on veut favoriser la possibilité d'être propriétaire à Genève ou si, avec ce genre de projet de loi, on continue à pousser les gens de l'autre côté de la frontière pour acquérir des appartements.

Aujourd'hui, les gens voudraient acquérir de la PPE voire des maisons sur Genève. Déjà, ce n'est pas facile parce que les prix sont élevés, surtout si on achète en zone ordinaire, mais c'est d'autant plus vrai s'il y a, droit derrière, un matraquage de l'impôt qui est nettement plus élevé que ce qui est pratiqué dans d'autres cantons comme le Valais qui a une fiscalité de la propriété acceptable. A Genève, on paie plus d'impôts et la classe moyenne ne sera plus intéressée à y acheter un bien immobilier. Ce projet de loi revient aussi à punir celles et ceux qui ont économisé toute une vie, qui sont pour certains à la retraite et à qui on dit qu'il va falloir augmenter leurs impôts. C'est quelque chose que le MCG ne peut pas accepter.

Le projet de loi mélange la réévaluation des biens immobiliers, l'impôt sur la fortune et la problématique de celles et ceux qui touchent un héritage au décès de leur conjoint et qui subissent alors une réévaluation de leur bien

immobilier, ce qui pousse certains à devoir se séparer de leur bien. Il est clair que, quand on mélange ces trois éléments, il est difficile de trouver une majorité.

Maintenant, on peut continuer de construire pour être uniquement locataire, mais le MCG n'y est pas du tout favorable. Au sein du groupe MCG, il y a trop de retours négatifs sur le fait qu'il est difficile d'acheter de la PPE à Genève. En effet, pour quelques constructions, il y a au moins 1000 demandes. En plus, on taxe ces futurs propriétaires et les propriétaires actuels. On va ainsi inévitablement continuer à soutenir de la construction de type logement avec une catégorie de personnes de sorte que, pour un achat immobilier, la classe moyenne doit soit se rapprocher des endroits en Suisse où les coûts sont moins élevés, par exemple le canton de Vaud, soit partir du côté de la France.

Pour toutes ces raisons, le MCG a décidé qu'il ne soutiendra pas l'entrée en matière de ce projet de loi.

Quant aux Verts, ils ont exprimé un certain nombre d'attentes quand le projet de loi a été mis en consultation. Tout d'abord, il s'agit de corriger une situation qui a largement dérivé depuis les années 60 avec des réévaluations qui ont été faites de façon sporadique. Ce qui est important, c'est que l'on doit traiter de façon équitable l'ensemble des fortunes qui existent. Avec les contraintes de la Confédération, il faut traiter de façon équitable l'ensemble de ces fortunes mobilières et immobilières. On comprend bien qu'une fortune mobilière n'est pas équivalente à une fortune immobilière qui a plus d'immobilisations. On peut prendre en compte certaines adaptations par rapport à cela, mais le principe de base est celui-là.

Le groupe des Verts attend que cette réévaluation puisse apporter quelques rentrées fiscales, mais pas forcément celles qui viennent des 200 millions de francs qui pourraient être apportés par la simple réévaluation. Les Verts sont prêts à discuter d'une somme plus faible.

Bien entendu, on peut favoriser, d'une façon ou d'une autre, l'occupation de sa propriété. Si on est propriétaire d'un logement que l'on occupe, on peut favoriser cela. Les Verts ne sont pas contre ce principe en soi. Bien entendu, les Verts sont contre l'immobilier de type casino. Il ne sait pas si cela se fait beaucoup maintenant, mais c'était le cas dans les années 80 où l'on gardait une maison durant une année avant de la revendre avec 100 000 ou 200 000 francs de plus-value.

Les Verts aimeraient aussi éviter une transition brutale, ce qui a plus ou moins été capté à travers la déduction sociale mise en place dans le projet de loi. Les Verts n'ont pas dit que cela ne sert à rien et que c'est inique. Ils ont

vu qu'il y a des exceptions, notamment pour Coin-de-Terre et pour un certain nombre de maisons patrimoniales. Les Verts ne sont pas contre la gestion de ces exceptions.

Les Verts étaient également favorables à l'introduction d'un bonus énergétique. Cela a aussi été mis en avant dans la prise de position qu'ils ont faite. Ils ne sont pas totalement contre l'accession à la propriété. Cela dit, du point de vue des Verts, par rapport à l'accession à la propriété telle qu'elle se faisait dans les années 60 avec une villa sur un terrain 1500 m², il faut voir que le bilan carbone de ce genre de constructions est relativement mauvais. En construisant 4 ou 5 villas sur la même surface, le bilan carbone n'est pas bien meilleur. Il faut donc aller, du point de vue du bilan carbone, vers un autre type d'habitat.

L'idée de l'évaluation schématique est bonne et on peut la soutenir. Evidemment, ce qui déplaît aux Verts, c'est l'introduction de la réduction de l'impôt sur la fortune qu'ils considèrent comme étant un cheval de Troie mis en place en direction de l'abolition à terme de cet impôt.

Les Verts considèrent que l'objectif de neutralité n'a pas de sens puisque c'est la neutralité par rapport à une situation construite à partir des années 60 et ils ne voient pas pourquoi on resterait neutre par rapport à une situation qui n'a aucun sens.

La pérennisation de la déduction sociale va dans le sens de faire une réévaluation de la fortune et de mettre en place une déduction qui fait que l'on ne gagne finalement rien. Ainsi, cela intéresse encore moins les Verts puisque l'on bétonne ainsi l'imposition actuelle. Par contre, ils ne sont pas contre le fait d'effacer un certain nombre d'effets de seuil qui ont été relevés. On peut en effet se demander pourquoi fixer une limite à l'âge de 65 ans ou à une durée de 15 ans.

Les Verts indiquent que, plutôt que de continuer ces travaux de commission, d'avoir un débat en plénière, d'avoir ensuite un référendum qui sera fatalement perdu vu le nombre de locataires dans le canton, les Verts préfèrent arrêter les frais à cet endroit et ne pas entrer en matière.

Le PLR se joint aux remerciements adressés au département qui a accompagné la commission dans ce projet de loi technique avec beaucoup de compétences et de dévouement en répondant à toutes les questions des commissaires. Il remercie aussi M^{me} Fontanet d'avoir porté ce projet avec son sens aigu de la collégialité et son sens des responsabilités.

Le PLR a étudié ce projet de loi avec une totale bonne foi. C'est au cours de l'avancée des travaux, notamment des problématiques juridiques énoncées par le PDC, qu'il s'est forgé son avis sur ce projet de loi. Il ne faut pas se

voiler la face. C'est une nouvelle ponction massive à Genève alors c'est déjà le canton qui exploite le plus son potentiel fiscal. On parle de 200 millions de francs à l'issue de la période de 15 ans. On parle aussi d'un effet absurde puisque, en créant plus de capacité fiscale au niveau du canton de Genève, on va alourdir son addition à l'égard des autres cantons par le biais de la péréquation intercantonale. Il s'agit de 21 millions de francs dès la première année qui partiront dans les caisses de la Confédération sur les 90 millions de francs espérés au moment de l'entrée en force du projet de loi. Il y a aussi un effet récessif quand on ponctionne davantage d'impôts. Cela rend ce projet absurde.

Une autre problématique est celle de l'accession à la propriété. Genève est un canton qui compte très peu de propriétaires (seulement 17%). En alourdissant massivement la fiscalité des propriétaires, on ne va pas aller dans le bon sens, à savoir le développement de la propriété privée à Genève. Par ailleurs, on est très loin de la spéculation. On parle de la fiscalité pour des personnes qui habitent leur bien et qui ne veulent pas le revendre. On est ainsi très loin de l'accumulation de biens immobiliers qui, en l'occurrence, est lourdement taxée. En effet, un investisseur immobilier à Genève a parfois des rendements de l'ordre de moins de 1% après impôts. Cette fiscalité est très lourde et elle va continuer à l'être. Ce n'est pas le sujet de ce projet de loi. On parle de personnes qui vivent dans leur bien avec leur famille, qui y ont des souvenirs et qui ont envie d'y rester.

Il faut savoir que cette réévaluation se fait déjà suite à un décès ou en cas de vente. Le département a d'ailleurs mentionné qu'il y avait, en moyenne à Genève, un tournus des biens immobiliers tous les 10 ans. Cette réévaluation se fait donc de facto.

Le PLR est très choqué par la fin de l'abattement pour occupation continue qui va générer, pour tous les propriétaires et dès l'entrée en vigueur, une hausse très importante pour ceux qui ont occupé leur bien pendant 10 ans. La possibilité d'imputer 1% de vétusté par an ne couvre qu'une partie de cette problématique et ne solutionne pas l'entier de celle-ci. Cela va aussi générer de grandes difficultés pour les « petits propriétaires » qui sont bien souvent des personnes âgées, qui ont pu acquérir un bien dans les années 70 et qui vont être durement touchés. Il y a cette limite de 15 ans qui fait que, même s'ils bénéficiaient des mesures sociales pendant cette période, à l'issue de celle-ci, pour beaucoup d'entre eux, la possession de leur bien ne sera plus possible.

Evidemment, le projet de loi prévoit une baisse de l'impôt sur la fortune, cette imposition étant clairement un caillou dans la chaussure du canton. Elle fait fuir de nombreux gros contribuables qui préfèrent aller s'exiler dans

d'autres cantons. On est vraiment dans le « trop d'impôt tue l'impôt ». C'est une réalité que des gens quittent Genève pour aller dans d'autres cantons ou à l'étranger pour éviter de devoir payer un impôt sur la fortune aussi important. Il faudra ainsi revenir sur ce sujet essentiel pour les rentrées du canton.

Pour tous ces motifs, le PLR refusera l'entrée en matière de ce projet de loi et, si elle devait tout de même être acceptée, il se battra pour faire passer les amendements déposés.

Le PS remercie les collaboratrices et collaborateurs de l'administration qui ont travaillé longuement sur cette réforme ainsi que M^{me} Fontanet qui l'a portée politiquement. C'est une réforme extrêmement complexe comme la commission a pu le voir. Le groupe socialiste les remercie pour cela.

Il est difficile de prendre position sur ce projet de loi parce qu'on n'est pas 100% pour ou 100% contre. Il y a effectivement une partie de cette réforme qui est extrêmement importante pour le groupe socialiste. C'est la partie venant répondre à la problématique liée à la conformité au droit fédéral et à sa jurisprudence. Il est important que le canton de Genève puisse avoir une égalité de traitement au niveau fiscal entre les anciens propriétaires et les nouveaux propriétaires. On a bien compris qu'il y a des différences si on a acheté son bien immobilier il y a 40 ans ou il y a 2 ans. Toutefois, à un moment donné, pour répondre à la justice fiscale, on doit faire en sorte que chacun puisse payer des impôts justes par rapport à ses biens immobiliers.

La commission a eu beaucoup de discussions sur les déductions sociales. Effectivement, à partir du moment où le bien immobilier est réévalué, s'il était sous-évalué, voire grandement sous-évalué, son propriétaire va subir une augmentation d'impôts importante. Dès lors, la déduction sociale s'impose. Pour le groupe socialiste, elle s'impose beaucoup plus pour les « petits propriétaires » par rapport aux plus grands propriétaires immobiliers qui pourraient assumer une augmentation d'impôt relative plus importante.

Ce qui ne convient absolument pas au groupe socialiste dans cette réforme, c'est le volet de la baisse de l'impôt sur la fortune. Pour lui, il est exclu d'accepter une réforme visant à baisser l'impôt sur la fortune. On parle en effet de la fortune immobilière, mais également de la fortune mobilière. Il n'y a aucun équilibre avec le fait d'ajouter une baisse d'impôt sur la fortune, presque en catimini. En plus, cela permettrait à des gens qui ont des fortunes exclusivement mobilières de profiter aussi de cette baisse d'impôts sur la fortune. Les chiffres montrent quand même qu'il n'y a pas un exode fiscal des grands contribuables. Les grandes fortunes n'arrêtent pas d'avoir de la fortune supplémentaire et, pour les socialistes, ils doivent contribuer davantage ; il ne s'agit pas de leur accorder une baisse d'impôt sur la fortune.

Sous la forme dont il a été déposé par le Conseil d'Etat, ce projet de loi devrait rapporter environ 100 millions de francs de recettes supplémentaires. Pour le groupe socialiste, il est important d'avoir des recettes supplémentaires pour pouvoir répondre aux besoins de la population en délivrant des prestations à la population et en ayant un service public qui puisse être fort. Lors de la crise, on a pu voir qu'il était important que l'Etat puisse répondre à ces différents besoins et qu'il puisse être fort dans ce rôle. Maintenant, il est vrai que, sans parler de 100, 150 ou 200 millions de francs, pour le groupe socialiste, cette réforme, sans baisse d'impôt sur la fortune, aurait permis de rapporter plus. De ce point de vue, il aurait pu voter ce projet de loi amendé.

Le groupe socialiste est assez partagé sur le vote d'entrée en matière. Ce qui est sûr, c'est que, si elle est acceptée, il déposera ses amendements et il suivra ceux d'EAG et des Verts consistant à enlever le volet sur la baisse d'impôt sur la fortune. Bien entendu, s'il y a une diminution de l'impôt sur la fortune qui est votée en plénière, un référendum sera lancé.

L'UDC remercie l'administration pour son travail considérable réalisé, notamment en fournissant à la commission beaucoup de chiffres et de tableaux. Cela a permis d'avoir une situation régulièrement mise à jour. Cela a également nourri les débats de la commission et a permis aux commissaires de se forger une conviction.

Ce projet de loi est extrêmement complexe avec une diminution de l'impôt sur la fortune et des mesures sociales. Toutefois, même avec toute la bonne volonté du monde, il paraît peu probable d'arriver à la neutralité fiscale voulue par la droite élargie. La commission a débattu par rapport à la conformité au droit fédéral, mais aussi sur la problématique de l'assurance et de la sous-assurance des bâtiments.

Outre la hausse d'impôt qui touche surtout les petits propriétaires, on voit qu'il y aurait une hausse d'impôt différée à 10 ans qui représenterait alors l'équivalent de 100 millions de francs. Ce qui est également navrant, c'est que, dans l'hypothèse où le projet de loi serait voté, il y aurait une augmentation de la RPT pour le canton de Genève. Celui-ci devrait ainsi verser 21 millions de francs de plus au pot commun. Quand on connaît l'état des finances du canton de Genève, il y a quand même de quoi s'inquiéter. Par principe, l'UDC est opposé à toute hausse d'impôt. Voyant la manière dont se dessine le vote, il refusera l'entrée en matière et préférera utiliser la voie réglementaire.

Pour le groupe EAG, le débat sur ce projet de loi a été extrêmement instructif parce qu'il a révélé une réalité fiscale du canton de Genève que la

gauche connaissait moins bien que les bancs d'en face. La sous-évaluation fiscale des immeubles était connue, mais l'importance qu'elle avait prise au fil du temps et la hausse d'impôts que susciterait une mise à niveau de l'évaluation des immeubles est une chose intéressante qui doit nourrir la réflexion dans les mois et années à venir.

EAG observe que, au sein de la commission fiscale, la droite élargie anti-impôts est largement majoritaire. Elle aurait donc les moyens d'obtenir une loi avec une neutralité fiscale et de la faire passer en plénière, mais elle craint un référendum facilité, lancé par les milieux des locataires, qui refuserait cette loi parce qu'elle ne taxe pas assez les propriétaires. EAG comprend bien que le PLR et ses appendices politiques aient décidé de ne pas entrer en matière pour finalement être dans une position de refus de cette loi qu'ils auraient pourtant les moyens d'adapter à leurs besoins. Ainsi, si le Conseil d'Etat doit agir par voie réglementaire ou si le Tribunal fédéral impose une solution, ils apparaîtront comme les défenseurs des propriétaires et non comme ceux qui les ont sacrifiés en défendant un compromis inacceptable et refusé par le peuple.

En fait, on n'est pas tellement dans une discussion de fond sur ce texte, mais de pure tactique politique. Dans ce contexte, le groupe EAG s'abstiendra sur l'entrée en matière. En effet, s'il y avait une entrée en matière, la droite élargie aurait fait l'inverse du but du projet de loi, c'est-à-dire une loi qui ne rapporterait pas un centime, qui serait neutre fiscalement et qui favoriserait des catégories de super-riches qu'EAG n'entend pas favoriser par de nouveaux cadeaux fiscaux, notamment ceux qui ont d'énormes fortunes mobilières qui verraient leurs impôts sur la fortune diminuer. Par ailleurs, si l'entrée en matière est refusée, comme cela va être le cas, cela laissera l'occasion de se battre en plénière contre les aspects délétères de cette loi et éventuellement envisager par la suite un projet de loi plus conforme aux intérêts de la population. Logiquement, le groupe EAG devrait entrer en matière et se battre contre la baisse d'impôts sur la fortune. Maintenant les carottes sont cuites et il n'y aura pas d'entrée en matière pour des raisons purement tactiques. EAG s'abstiendra parce que cela ne sert à rien de vouloir avoir de la bonne foi pour deux, si, en face, on ne veut pas de discussion sérieuse.

VII. Vote***1^{er} débat***

La présidente met aux voix l'entrée en matière sur le train de PL 12773 et 12774 :

Oui :	5 (3 S, 2 PDC)
Non :	8 (2 Ve, 4 PLR, 1 UDC, 1 MCG)
Abstentions :	2 (1 EAG, 1 MCG)

L'entrée en matière est refusée.

Projet de loi (12773-A)

sur l'évaluation fiscale des immeubles (LEFI) (D 3 10)

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

Chapitre I Immeubles sis dans le canton de Genève

Section 1 Immeubles agricoles

Art. 1 Evaluation

¹ Les immeubles affectés à l'agriculture ou à la sylviculture sont évalués à leur valeur de rendement déterminée selon le droit fédéral, y compris la partie du logement nécessaire au propriétaire et à sa famille.

² L'évaluation visée à l'alinéa 1 est effectuée conformément à la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles agricoles et sylvicoles, du ... (*à compléter*).

Section 2 Immeubles locatifs ou commerciaux

Art. 2 Définition

¹ Est considéré comme immeuble locatif ou commercial tout bien immobilier comportant 3 unités locatives et plus. L'affectation de ces unités locatives est indifférente. Elles peuvent objectivement être louées distinctement.

² Les locaux, parkings et autres parties d'immeubles qui, selon l'usage local, constituent des dépendances d'une unité locative, ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite visée à l'alinéa 1.

Art. 3 Evaluation

¹ La valeur des immeubles locatifs ou commerciaux est calculée en appliquant un taux de capitalisation à l'état locatif annuel.

² L'état locatif annuel se détermine d'après les loyers obtenus des unités locatives louées et des loyers qui pourraient être obtenus de celles susceptibles d'être louées, y compris celles occupées par le propriétaire et sa famille.

³ Un seul taux de capitalisation est appliqué pour tout l'immeuble en fonction de son affectation principale.

Art. 4 Commission d'experts pour les immeubles locatifs ou commerciaux

¹ Le Conseil d'Etat fixe les taux de capitalisation sur proposition d'une commission d'experts qu'il nomme à cet effet, composée paritairement de représentants de l'administration fiscale cantonale et de personnes spécialement qualifiées en matière de propriétés immobilières.

² Le Conseil d'Etat fixe les taux de capitalisation pour chaque période fiscale après le début de la période fiscale.

³ Lorsque la taxation d'une période fiscale donnée est effectuée alors que les taux de capitalisation n'ont pas encore été fixés, les derniers taux de capitalisation en vigueur s'appliquent.

Section 3 Villas, parts de propriété par étages et terrains nus évalués d'une manière schématique

Art. 5 Définition

¹ Les villas, parts de propriété par étages et terrains nus qui sont évalués d'une manière schématique figurent dans le périmètre de l'évaluation schématique.

² Demeurent réservées les évaluations des immeubles visés aux sections 1 et 2 du présent chapitre.

Art. 6 Formules d'évaluation *Généralités*

¹ Les villas, parts de propriété par étages et terrains nus sont évalués sur la base de formules d'évaluation.

² Ces formules tiennent compte de manière appropriée des particularités spécifiques afférentes à la qualité du bien-fonds, lesquelles influenceraient de manière sensible le prix de vente en cas d'aliénation. Ces formules sont choisies afin que, de manière générale, les évaluations se situant dans la partie supérieure de la fourchette de prix ne dépassent pas la valeur du marché.

³ Si, dans un cas particulier, l'évaluation schématique aboutit à une valeur qui ne correspond pas à la valeur vénale, cette évaluation peut être contestée en vertu de l'article 13.

Villas

⁴ L'évaluation des villas s'obtient par l'addition de la valeur du terrain et la valeur de la construction. La valeur du terrain est fixée par la formule de l'article 7 et la valeur de la construction est fixée par la formule de l'article 8.

Parts de propriété par étages

⁵ La valeur des parts de propriété par étages est fixée par la formule de l'article 9.

Terrains nus

⁶ La valeur des terrains nus est fixée par la formule de l'article 7.

Art. 7 Valeur du terrain

¹ Sur la base du prix cantonal moyen par m² du terrain, se détermine pour chaque commune :

- a) le prix moyen par m²;
- b) le prix minimum et maximum par m²;
- c) le prix par m² pour chaque classe de situation.

² A l'intérieur d'une commune, les terrains sont attribués à des classes de situation.

³ La valeur fiscale du terrain s'obtient en multipliant les m² du terrain par le prix par m² de sa classe de situation.

⁴ La valeur fiscale des terrains sis en zone de développement ou en zone réservée conformément à la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987, correspond au prix fixé par l'Etat.

Art. 8 Valeur de la construction

¹ La valeur de la construction correspond à la valeur à neuf de la construction moins la dépréciation due à l'âge du bâtiment.

² La valeur à neuf de la construction correspond à la valeur d'assurance-incendie à la fin de la période fiscale ou de l'assujettissement. Cette valeur est indexée annuellement à l'indice genevois des prix de la construction.

³ La dépréciation due à l'âge du bâtiment est calculée depuis l'année de la construction.

⁴ En l'absence de valeur d'assurance-incendie, l'administration fiscale cantonale fixe la valeur de la construction conformément à l'article 15, alinéa 2.

Art. 9 Valeur des parts de propriété par étages

¹ Sur la base du prix cantonal moyen par m² des parts de propriété par étages, se détermine pour chaque commune :

- a) le prix moyen par m²;
- b) le prix minimum et maximum par m²;
- c) le prix par m² pour chaque classe de situation.

² A l'intérieur d'une commune, les parts de propriété par étages sont attribuées à des classes de situation.

³ La valeur fiscale des parts de propriété par étages s'obtient en multipliant les m² des parts de propriétés par étage par le prix par m² de leur classe de situation.

⁴ Les parts de propriété par étages soumises au contrôle de l'Etat en vertu de l'article 5, alinéa 3, de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957, correspondent au prix fixé par l'Etat.

Art. 10 Publication

¹ Le périmètre de l'évaluation schématique visé à l'article 5, alinéa 1, ainsi que les données visées aux articles 7, alinéas 1 et 2, et 9, alinéas 1 et 2, sont publiés au travers de cartes établies en vertu de la loi relative au système d'information du territoire à Genève, du 17 mars 2000. La publication n'est pas sujette à recours.

² En principe, l'administration fiscale cantonale met à jour les cartes visées à l'alinéa 1 tous les 4 ans. Dans ce délai, la commission d'experts visée à l'article 11 peut décider de mises à jour intermédiaires des cartes.

³ Lorsque la taxation d'une période fiscale donnée est effectuée alors que les cartes n'ont pas encore été mises à jour, les dernières cartes publiées sont applicables.

Art. 11 Commission d'experts pour les villas, parts de propriété par étages et terrains nus évalués d'une manière schématique

¹ Une commission d'experts nommés par le Conseil d'Etat participe à l'élaboration des formules d'évaluation visées à l'article 6. Elle est composée paritairement de représentants de l'administration cantonale et de représentants du secteur privé désignés en fonction de leurs compétences reconnues pour l'évaluation fiscale des immeubles.

² Les compétences de la commission d'experts sont les suivantes :

- a) fixer le prix cantonal moyen par m² du terrain visé à l'article 7, alinéa 1, lettre a;

- b) fixer un éventuel ajustement de la valeur fiscale du terrain visée à l'article 7, alinéa 3, en relation avec sa surface;
- c) fixer le prix cantonal moyen par m² des parts de propriété par étages visé à l'article 9, alinéa 1, lettre a;
- d) vérifier les formules par sondage sur la base des transactions communiquées par l'administration fiscale cantonale;
- e) décider, en application de l'article 10, alinéa 2, de mises à jour intermédiaires des cartes.

³ La commission d'experts adresse un rapport, le cas échéant, de majorité et de minorité, au Conseil d'Etat qui le rend public.

⁴ La commission d'experts est soumise à la loi sur les commissions officielles, du 18 septembre 2009.

Art. 12 Conseil d'Etat

Sur la base du rapport de la commission d'experts, le Conseil d'Etat fixe par voie réglementaire les données visées à l'article 11, alinéa 2, lettres a à c.

Art. 13 Présomption de valeur vénale

¹ La valeur de l'immeuble résultant de l'évaluation schématique est présumée correspondre à la valeur vénale.

² Pour chaque période fiscale, le contribuable comme l'administration fiscale cantonale peuvent apporter la preuve que la valeur de l'immeuble résultant de l'évaluation schématique ne correspond pas à la valeur vénale.

³ Pour le surplus, la valeur de l'immeuble est déterminée dans la procédure de taxation prévue par la loi de procédure fiscale, du 4 octobre 2001, notamment par les articles 24 à 61A.

Section 4 Autres immeubles

Art. 14 Définition

Les autres immeubles comprennent tous les immeubles qui ne sont pas évalués conformément aux sections 1 à 3 du présent chapitre.

Art. 15 Evaluation

¹ L'administration fiscale cantonale fixe la valeur des immeubles visés par la présente section.

² Pour fixer cette valeur, l'administration fiscale cantonale tient compte, notamment :

- a) de la situation de la parcelle;
- b) du coût de construction;
- c) de l'état de vétusté et de l'ancienneté de la construction;
- d) des nuisances éventuelles;
- e) des servitudes et autres charges foncières existantes;
- f) de prix d'achat récents ou valeur d'attribution ensuite de succession ou de donation;
- g) des prix obtenus pour d'autres immeubles de même nature qui se trouvent dans des conditions analogues, à l'exception des ventes effectuées à des prix à caractère spéculatif.

Art. 16 Présomption de valeur vénale

¹ La valeur de l'immeuble fixée par l'administration fiscale cantonale est présumée correspondre à la valeur vénale.

² Pour chaque période fiscale, le contribuable peut apporter la preuve que la valeur de l'immeuble fixée par l'administration fiscale cantonale ne correspond pas à la valeur vénale.

³ Pour le surplus, la valeur de l'immeuble est déterminée dans la procédure de taxation prévue par la loi de procédure fiscale, du 4 octobre 2001, notamment par les articles 24 à 61A.

Section 5 Droits de superficie

Art. 17 Evaluation des constructions et du fonds grevé

¹ Les constructions et le fonds grevé sont considérés comme un seul immeuble pour déterminer les sections 1 à 4 applicables du présent chapitre.

² La somme des valeurs des constructions et du fonds grevé doit correspondre à l'évaluation, conformément aux sections 1 à 4 du présent chapitre, de l'ensemble considéré comme un seul immeuble.

³ L'administration fiscale cantonale est autorisée à communiquer aux contribuables concernés les renseignements nécessaires pour qu'ils puissent vérifier l'application de l'alinéa 2.

Chapitre II Immeubles sis dans un autre canton

Art. 18 Evaluation

Pour les immeubles sis dans un autre canton, l'administration fiscale cantonale se fonde sur la valeur fiscale fixée par les autorités fiscales du canton de situation de l'immeuble.

Chapitre III Immeubles sis à l'étranger

Art. 19 Evaluation

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.

Chapitre IV Dispositions finales et transitoires

Art. 20 Disposition d'application

Le Conseil d'Etat édicte les dispositions nécessaires à l'application de la présente loi.

Art. 21 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, du 14 mars 2014.

Art. 22 Entrée en vigueur

Le Conseil d'Etat fixe la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

Art. 23 Modifications à d'autres lois

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

Art. 76, al. 2 (nouvelle teneur)

² Cet impôt est perçu sur la valeur des immeubles, telle qu'elle résulte des évaluations faites conformément à la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (*à compléter*), sans défalcation d'aucune dette.

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

1 L'impôt est perçu de l'aliénateur ou du bénéficiaire du gain sur le montant global du bénéfice ou du gain nets aux taux suivants :

- f) 10% lorsqu'il l'a été pendant 10 ans et plus.

Art. 459, al. 3 à 5 (nouveaux)***Modification du ... (à compléter)***

³ Pour la première année civile qui suit l'entrée en vigueur de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (*à compléter*), le taux de l'impôt prévu à l'article 84, alinéa 1, lettre f, est le suivant :

- a) 10% lorsqu'il l'a été pendant 10 ans au moins, mais moins de 25 ans;
- b) 3% lorsqu'il l'a été pendant 25 ans et plus.

⁴ Pour la deuxième année civile qui suit l'entrée en vigueur de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (*à compléter*), le taux de l'impôt prévu à l'article 84, alinéa 1, lettre f, est le suivant :

- a) 10% lorsqu'il l'a été pendant 10 ans au moins, mais moins de 25 ans;
- b) 5% lorsqu'il l'a été pendant 25 ans et plus.

⁵ A partir de la troisième année civile qui suit l'entrée en vigueur de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (*à compléter*), le taux prévu à l'article 84, alinéa 1, lettre f, s'applique.

* * *

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

Art. 24, al. 2 (nouvelle teneur)

² La valeur locative est déterminée en tenant compte des conditions locales. Le loyer théorique des villas et des appartements en propriété par étages occupés par leur propriétaire est fixé en fonction notamment de la surface habitable, du nombre de pièces, de l'aménagement, de la vétusté, de l'ancienneté, des nuisances éventuelles et de la situation du logement. Le loyer théorique est diminué de 4% par année d'occupation continue de l'immeuble par le même propriétaire ou usufruitier, jusqu'à concurrence de

40%. Le loyer théorique ne saurait excéder un taux d'effort de 20% des revenus bruts totaux. Ce taux d'effort est calculé sur les revenus bruts totaux, mais au minimum sur le montant de la première tranche exonérée d'impôt selon le barème inscrit à l'article 41, alinéa 1, pour les personnes seules, et sur le double de ce montant pour les contribuables visés à l'article 41, alinéas 2 et 3. La valeur locative limitée à ce taux d'effort n'est toutefois prise en compte qu'à la condition que les intérêts sur le financement de l'immeuble ne soient pas supérieurs à son montant.

Art. 50 Evaluation des immeubles (nouvelle teneur avec modification de la note)

Les immeubles sont évalués conformément à la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (*à compléter*).

Art. 51 à 54 (abrogés)

Art. 58, al. 3 (nouvelle teneur)

³ Pour les contribuables qui, indépendamment des biens soumis à l'impôt dans le canton, possèdent hors du canton des biens non soumis à l'impôt cantonal, le département répartit ces déductions selon le rapport existant entre la fortune nette soumise à l'impôt cantonal et la fortune nette totale. La fortune nette est calculée conformément aux articles 56 et 57.

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		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		1,1475‰			tendant vers 1,1475‰

Art. 72, al. 15 à 32 (nouveaux)***Modification du ... (à compléter) – Déduction sociale***

¹⁵ Le contribuable, propriétaire ou usufruitier d'une villa ou de parts de propriété par étages évaluées conformément aux sections 3 à 5 du chapitre I de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (à compléter), bénéficie d'une déduction sociale lorsque cette villa ou ces parts de propriété par étages lui servent de résidence principale à l'entrée en vigueur de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (à compléter).

¹⁶ La déduction sociale visée à l'alinéa 15 n'est pas autorisée dans le cadre de l'imposition d'après la dépense visée à l'article 14 de la présente loi.

¹⁷ Le droit à la déduction sociale visée à l'alinéa 15 s'éteint si le contribuable ne bénéficie pas d'un montant effectif de déduction sociale, calculé conformément à l'alinéa 25, pour la première période fiscale qui suit l'entrée en vigueur de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (à compléter).

¹⁸ Le contribuable visé à l'alinéa 15 bénéficie de la déduction sociale aussi longtemps que la villa ou les parts de propriété par étages continuent à lui servir de résidence principale depuis l'entrée en vigueur de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (à compléter).

¹⁹ Lorsque la propriété ou l'usufruit de la villa ou des parts de propriété par étages est transféré par succession (dévolution d'hérédité, partage successoral, legs) au conjoint survivant qui vivait en ménage commun avec le contribuable au moment du décès, la déduction sociale visée à l'alinéa 15 dont bénéficiait le contribuable décédé est reportée sur le conjoint survivant.

²⁰ Le conjoint survivant visé à l'alinéa 19 bénéficie de la déduction sociale aussi longtemps que la villa ou les parts de propriété par étages continuent à lui servir de résidence principale depuis le transfert.

²¹ Lorsque la propriété ou l'usufruit de la villa ou des parts de propriété par étages servant de résidence principale du couple est transféré entre époux en rapport avec le régime matrimonial ou en cas de dédommagement de contributions extraordinaires d'un époux à l'entretien de la famille (art. 165 du code civil) ou de prétentions découlant du droit du divorce, la déduction sociale visée à l'alinéa 15 dont bénéficiait l'un des époux est reportée sur l'autre époux.

²² L'époux visé à l'alinéa 21 bénéficie de la déduction sociale aussi longtemps que la villa ou des parts de propriété par étages continuent à lui servir de résidence principale depuis le transfert.

²³ Dans le cadre de l'application des alinéas 18, 20 et 22, la situation à la fin de la période fiscale ou de l'assujettissement est déterminante.

²⁴ La déduction sociale se calcule sur la différence entre, d'une part, la valeur imposable de la villa ou des parts de propriétés par étages visées à l'alinéa 1 au moment de l'entrée en vigueur de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (*à compléter*), et, d'autre part, cette valeur à la fin de la période fiscale ou de l'assujettissement.

²⁵ L'impôt sur la fortune calculé au taux forfaitaire de 0,9% sur la différence de valeur visée à l'alinéa 24 ne doit pas excéder un certain pourcentage du revenu brut pour le taux d'imposition. Un montant de déduction sociale sur la fortune est calculé en conséquence.

²⁶ Le pourcentage visé à l'alinéa 25 est le suivant :

- a) 1% jusqu'à 100 000 francs;
- b) 7% à partir de 350 000 francs;
- c) entre 100 000 francs et 350 000 francs, le pourcentage évolue de manière linéaire.

²⁷ Le Conseil d'Etat présente au Grand Conseil dans les 5 ans à compter de l'entrée en vigueur de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (*à compléter*), un rapport sur l'efficacité et les avantages attendus de la déduction sociale pour les contribuables visés aux alinéas 15, 19 et 21. Ce

rapport indique l'impact financier de cette déduction sociale sur les recettes fiscales.

²⁸ La déduction sociale est abrogée à l'expiration des 15 ans qui suivent l'entrée en vigueur de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (*à compléter*).

Modification du ... (à compléter) – Barèmes de l'impôt sur la fortune

²⁹ Pour la première période fiscale qui suit l'entrée en vigueur de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (*à compléter*), les barèmes de l'impôt sur la fortune prévus à l'article 59, alinéas 1 et 2, sont les suivants :

a) article 59, alinéa 1, tableau

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.	1,66‰	184,35 fr.	184,35 fr.	1,66‰
111 060 fr. à	222 117 fr.	2,14‰	237,65 fr.	422,00 fr.	1,90‰
222 118 fr. à	333 176 fr.	2,61‰	289,85 fr.	711,85 fr.	2,14‰
333 177 fr. à	444 234 fr.	2,85‰	316,50 fr.	1 028,35 fr.	2,31‰
444 235 fr. à	666 352 fr.	3,09‰	686,35 fr.	1 714,70 fr.	2,57‰
666 353 fr. à	888 469 fr.	3,33‰	739,65 fr.	2 454,35 fr.	2,76‰
888 470 fr. à	1 110 586 fr.	3,56‰	790,75 fr.	3 245,10 fr.	2,92‰
1 110 587 fr. à	1 332 703 fr.	3,80‰	844,05 fr.	4 089,15 fr.	3,07‰
1 332 704 fr. à	1 665 879 fr.	4,04‰	1'346,05 fr.	5 435,20 fr.	3,26‰
plus de 1 665 879		4,28‰			tendant vers 3,83‰

b) article 59, alinéa 2, tableau

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.	0,1069‰	11,85 fr.	11,85 fr.	0,0534‰
222 118 fr. à	333 176 fr.	0,1306‰	14,50 fr.	26,35 fr.	0,0791‰
333 177 fr. à	444 234 fr.	0,2850‰	31,65 fr.	58,00 fr.	0,1306‰
444 235 fr. à	666 352 fr.	0,3088‰	68,60 fr.	126,60 fr.	0,1900‰
666 353 fr. à	888 469 fr.	0,4988‰	110,80 fr.	237,40 fr.	0,2672‰
888 470 fr. à	1 110 586 fr.	0,5344‰	118,70 fr.	356,10 fr.	0,3206‰

1 110 587 fr. à	1 332 703 fr.	0,7600‰	168,80 fr.	524,90 fr.	0,3939‰
1 332 704 fr. à	1 665 879 fr.	0,8075‰	269,05 fr.	793,95 fr.	0,4766‰
1 665 880 fr. à	3 331 758 fr.	1,0688‰	1 780,50 fr.	2 574,45 fr.	0,7727‰
plus de 3 331 758		1,2825‰			tendant vers 1,1475‰

³⁰ Pour la deuxième période fiscale qui suit l'entrée en vigueur de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (à compléter), les barèmes de l'impôt sur la fortune prévus à l'article 59, alinéas 1 et 2, sont les suivants :

a) article 59, alinéa 1, tableau

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.	1,58‰	175,45 fr.	175,45 fr.	1,58‰
111 060 fr. à	222 117 fr.	2,03‰	225,45 fr.	400,90 fr.	1,80‰
222 118 fr. à	333 176 fr.	2,48‰	275,45 fr.	676,35 fr.	2,03‰
333 177 fr. à	444 234 fr.	2,70‰	299,85 fr.	976,20 fr.	2,20‰
444 235 fr. à	666 352 fr.	2,93‰	650,80 fr.	1 627,00 fr.	2,44‰
666 353 fr. à	888 469 fr.	3,15‰	699,65 fr.	2 326,65 fr.	2,62‰
888 470 fr. à	1 110 586 fr.	3,38‰	750,75 fr.	3 077,40 fr.	2,77‰
1 110 587 fr. à	1 332 703 fr.	3,60‰	799,60 fr.	3 877,00 fr.	2,91‰
1 332 704 fr. à	1 665 879 fr.	3,83‰	1 276,05 fr.	5 153,05 fr.	3,09‰
plus de 1 665 879		4,05‰			tendant vers 3,83‰

b) article 59, alinéa 2, tableau

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.	0,1013‰	11,25 fr.	11,25 fr.	0,0506‰
222 118 fr. à	333 176 fr.	0,1238‰	13,75 fr.	25,00 fr.	0,0750‰
333 177 fr. à	444 234 fr.	0,2700‰	30,00 fr.	55,00 fr.	0,1238‰
444 235 fr. à	666 352 fr.	0,2925‰	64,95 fr.	119,95 fr.	0,1800‰
666 353 fr. à	888 469 fr.	0,4725‰	104,95 fr.	224,90 fr.	0,2531‰
888 470 fr. à	1 110 586 fr.	0,5063‰	112,45 fr.	337,35 fr.	0,3038‰
1 110 587 fr. à	1 332 703 fr.	0,7200‰	159,90 fr.	497,25 fr.	0,3731‰

1 332 704 fr. à 1 665 879 fr.	0,7650‰	254,90 fr.	752,15 fr.	0,4515‰
1 665 880 fr. à 3 331 758 fr.	1,0125‰	1 686,70 fr.	2 438,85 fr.	0,7320‰
plus de 3 331 758	1,2150‰			tendant vers 1,1475‰

³¹ A partir de la troisième période fiscale qui suit l'entrée en vigueur de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (*à compléter*), les barèmes de l'impôt sur la fortune prévus à l'article 59, alinéas 1 et 2, s'appliquent.

Modification du ... (à compléter) – Indexation des barèmes de l'impôt sur la fortune

³² L'alinéa 4 s'applique à l'indexation des barèmes de l'impôt sur la fortune prévus aux alinéas 29 et 30 et à l'article 59, alinéas 1 et 2.

* * *

³ La loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 22 novembre 2018 (LEFI – D 3 10), est modifiée comme suit :

Art. 8 Dispositions transitoires – Modifications du ... (à compléter)
Commission d'experts pour les villas, parts de propriété par étages et terrains nus évalués d'une manière schématique

¹ Une commission d'experts nommés par le Conseil d'Etat participe à l'élaboration des formules d'évaluation visées à l'article 6 de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (*à compléter*). Elle est composée paritairement de représentants de l'administration cantonale et de représentants du secteur privé désignés en fonction de leurs compétences reconnues pour l'évaluation fiscale des immeubles.

² Les compétences de la commission d'experts sont les suivantes :

- fixer le prix cantonal moyen par m² du terrain visé à l'article 7, alinéa 1, lettre a, de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (*à compléter*);
- fixer un éventuel ajustement de la valeur fiscale du terrain visée à l'article 7, alinéa 3, de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (*à compléter*), en relation avec sa surface;
- fixer le prix cantonal moyen par m² des parts de propriété par étages visé à l'article 9, alinéa 1, lettre a, de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (*à compléter*);
- vérifier les formules par sondage sur la base des transactions communiquées par l'administration fiscale cantonale;

e) décider, en application de l'article 10, alinéa 2, de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (*à compléter*), de mises à jour intermédiaires des cartes.

³ La commission d'experts adresse un rapport, le cas échéant, de majorité et de minorité, au Conseil d'Etat qui le rend public.

⁴ La commission d'experts est soumise à la loi sur les commissions officielles, du 18 septembre 2009.

Conseil d'Etat

⁵ Sur la base du rapport de la commission d'experts, le Conseil d'Etat fixe par voie réglementaire les données visées à l'alinéa 2, lettres a à c.

* * *

⁴ La loi de procédure fiscale, du 4 octobre 2001 (LPFisc – D 3 17), est modifiée comme suit :

Art. 1, lettre d et e (nouvelles)

La présente loi est applicable aux impôts régis par les lois suivantes et forme avec ces dernières la législation désignée ci-après législation fiscale :

d) loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (*à compléter*);

e) loi sur l'évaluation fiscale des immeubles agricoles et sylvicoles, du ... (*à compléter*).

Art. 25, al. 3 (abrogé)

Art. 30 (nouvelle teneur)

Déclaration d'impôt

¹ Dans sa déclaration d'impôt, le contribuable procède lui-même à l'évaluation des immeubles conformément à la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (*à compléter*). Pour les immeubles agricoles et les autres immeubles au sens, respectivement, de l'article 1, alinéa 1, et de l'article 14 de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (*à compléter*), le contribuable indique la dernière valeur fiscale connue.

Etat locatif annuel

² Tout propriétaire d'un immeuble locatif ou commercial au sens de l'article 2 de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (*à compléter*), doit joindre à sa déclaration d'impôt un état locatif annuel.

Acquisition d'un immeuble

³ Tout contribuable qui acquiert un immeuble est tenu d'indiquer le prix d'achat dans la déclaration d'impôt pour la période fiscale de l'acquisition.

Déclaration de nouvelles constructions

⁴ Tout propriétaire qui fait construire un bâtiment nouveau ou qui, par des travaux quelconques, augmente la valeur d'un bâtiment ou d'une propriété, est tenu de compléter le formulaire de déclaration de nouvelles constructions. Ce formulaire doit être joint à la déclaration d'impôt pour la période fiscale de l'achèvement des travaux.

Valeur d'assurance-incendie

⁵ Tout propriétaire de villa visé à l'article 8 de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (*à compléter*), qui conclut une assurance-incendie ou la modifie doit joindre à la déclaration d'impôt pour la période fiscale de la conclusion ou de la modification, une copie de la police d'assurance-incendie.

Questionnaire pour déterminer la valeur locative

⁶ Tout propriétaire qui se réserve l'usage d'immeubles ou de partie d'immeubles au sens de l'article 24, alinéa 1, lettre b, de la loi sur l'imposition des personnes physiques, du 27 septembre 2009, doit joindre à sa déclaration d'impôt le questionnaire pour déterminer la valeur locative.

* * *

⁵ La loi sur les prestations fédérales complémentaires à l'assurance-vieillesse et survivants et à l'assurance-invalidité, du 14 octobre 1965 (LPFC – J 4 20), est modifiée comme suit :

Art. 2, al. 3 (nouvelle teneur)

³ La fortune est évaluée selon les règles de la loi sur l'imposition des personnes physiques, du 27 septembre 2009, à l'exception des règles concernant les déductions sociales sur la fortune, prévues aux articles 58 et 72, alinéas 15 à 28, de ladite loi, qui ne sont pas applicables. Les règles d'évaluation prévues par la loi fédérale et ses dispositions d'exécution sont réservées.

* * *

⁶ La loi sur les prestations complémentaires cantonales, du 25 octobre 1968 (LPCC – J 4 25), est modifiée comme suit :

Art. 7, al. 2 (nouvelle teneur)

² La fortune est évaluée selon les règles de la loi sur l'imposition des personnes physiques, du 27 septembre 2009, à l'exception des règles concernant les déductions sociales sur la fortune, prévues aux articles 58 et 72, alinéas 15 à 28, de ladite loi, qui ne sont pas applicables. Les règles d'évaluation prévues par la loi fédérale et ses dispositions d'exécution sont réservées.

Projet de loi (12774-A)

sur l'évaluation fiscale des immeubles agricoles et sylvicoles (LEFIAS) (D 3 09)

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

Chapitre I Evaluation

Art. 1 Procédure d'évaluation

¹ L'évaluation des immeubles affectés à l'agriculture ou à la sylviculture est faite par des commissions d'experts et vaut pour une période de 10 ans appelée période décennale.

² Lorsque, pendant cette période, un immeuble est aliéné à titre onéreux ou à titre gratuit, ou dévolu pour cause de mort, la valeur d'aliénation ou la valeur de succession retenue par le département des finances et des ressources humaines (ci-après : département) pour la perception des droits d'enregistrement et de succession se substitue à la valeur d'évaluation pour le reste de la période décennale.

³ Pour le reste de la période décennale, l'adaptation de la valeur d'évaluation selon l'alinéa 2 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.

⁴ Le Conseil d'Etat, comme le contribuable, ont, en tout temps, la faculté de faire procéder à de nouvelles évaluations si des changements importants dans la valeur des immeubles le justifient.

⁵ Pendant la période décennale, les nouvelles constructions peuvent être évaluées par des experts, tant à la demande du propriétaire qu'à celle du département.

Art. 2 Expertise contradictoire

Dans tous les cas où l'évaluation est faite sur la base d'une transaction à titre onéreux ou à titre gratuit, le département peut procéder à une expertise contradictoire, si la valeur annoncée ne lui paraît pas représenter la valeur réelle de l'immeuble.

Art. 3 Notification de l'évaluation

En cas d'évaluation par experts, le département doit notifier la décision à chaque intéressé, par lettre recommandée. Cette lettre indique le montant de la nouvelle évaluation et mentionne qu'une réclamation peut être adressée par écrit au département dans un délai de 30 jours à compter de sa réception.

Art. 4 Déclarations de nouvelles constructions

¹ Tout propriétaire qui fait construire un bâtiment nouveau ou qui, par des travaux quelconques, augmente la valeur d'un bâtiment ou d'une propriété, est tenu de faire au département, dans les 12 mois qui suivent l'achèvement de la construction ou des travaux, une déclaration indiquant la nature, l'importance et la valeur des modifications ou des nouvelles constructions.

² Le coût de ces constructions et travaux est intégré à la valeur fiscale.

Chapitre II Prorogation des évaluations

Art. 5 Principe

La durée de validité des évaluations de la valeur fiscale des immeubles visés à l'article 1 est prorogée jusqu'au 31 décembre 2028.

Art. 6 Majoration

La valeur fiscale actuelle de ces immeubles au 31 décembre 2018 est majorée de 7% et reconduite jusqu'au 31 décembre 2028, sans nouvelle évaluation par la commission d'experts.

Art. 7 Valeur fiscale actuelle

La valeur fiscale actuelle au sens de l'article 6 est celle qui est déterminante au 31 décembre 2018. Elle comprend, le cas échéant, la majoration prévue par la loi prorogeant jusqu'à fin décembre 1984 la durée de validité des estimations fiscales actuelles de certains immeubles, du 21 mars 1974, et celles figurant dans la loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 12 mars 1981, et la loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 14 janvier 1993.

Art. 8 Exceptions

La majoration ne s'applique pas aux valeurs fiscales actuelles suivantes :

- a) celles qui ont été évaluées par expert à la valeur de rendement après le 31 décembre 2008;
- b) celles qui ont été fixées selon le coût de la construction, pour les constructions faites après le 31 décembre 2008;
- c) celles qui ont été fixées en application de l'article 1, alinéa 2, à la suite d'une aliénation ou d'une dévolution intervenues après le 31 décembre 2008;
- 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 1, alinéa 3.

Art. 9 Réclamation et recours

¹ 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 6 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.

² Cette procédure doit être dirigée contre la première taxation fondée sur la valeur fiscale reconduite, mais au plus tard contre la taxation portant sur l'impôt immobilier complémentaire calculé au 31 décembre 2019 (art. 76, al. 6, de la loi générale sur les contributions publiques, du 9 novembre 1887).

Chapitre III Dispositions finales et transitoires

Art. 10 Disposition d'application

Le Conseil d'Etat édicte les dispositions nécessaires à l'application de la présente loi.

Art. 11 Entrée en vigueur

¹ La présente loi entre en vigueur simultanément à la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (à compléter).

² Elle est abrogée de plein droit en cas de refus de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (à compléter).

Réévaluation du parc immobilier (RPI)

6 octobre 2020



Département des finances et des ressources humaines

Page 1

Contexte

- 1964 : dernière estimation du parc immobilier genevois;
- Majoration de 20% à trois reprises, puis de 7% fin 2018;
- Majorations linéaires ne permettent pas de prendre en compte les situations particulières;
- Sous-évaluation de nombreuses villas et PPE dans le canton.
- Arrêt de la cour de justice

Pourquoi faut-il changer?

- Non conformité du cadre actuel aux normes fédérales et inadéquation à la réalité du marché;
- Inégalité de traitement entre anciens et nouveaux propriétaires;
- Inégalité de traitement entre propriétaires de biens mobiliers et immobiliers;
- Système inéquitable en cas de successions ou divorces.

3

Priorités du Conseil d'Etat avec RPI

- Limiter l'augmentation de la charge fiscale;
- Porter une attention particulière aux propriétaires de longue date, souvent âgés;
- Travailler en concertation avec les milieux concernés;
- Privilégier des solutions justes et équitables.

4

Impact RPI sur les recettes cantonales

Les montants sont exprimés en millions de francs

Année fiscale utilisée pour réaliser les simulations	Impact de la RPI sans mesures		Objectif de recettes supplémentaires			Total
	2013 05.2017	2016 01.2020	sans modification IBGI	RPI avec mesures avec modification IBGI	LEFI	
Date de l'évaluation						
Impact total de la RPI sur les recettes cantonales	+ 212	+ 220	+ 90	+ 90	+ 10	+ 100
Impôt cantonal sur la fortune (hors impôt communal)	+ 180	+ 190	+ 60	+ 10	+ 8	
Impôt immobilier complémentaire	+ 32	+ 30	+ 30	+ 30	+ 2	
Impôt sur les bénéfices et les gains immobiliers				+ 50		

Source : Administration fiscale cantonale

5

RPI, sans mesures

Impact sur l'impôt sur la fortune en fonction du statut de propriétaire

Contribuables	Contribuables dont l'impôt cantonal sur la fortune est modifié						
	Effectif	Impact des modifications, en franc		Impôt initial, en franc		Variation, en %	
		Effectif	En %	Total	Moyenne	Moyenne	Moyenne
Statut de propriétaire	Ensemble des contribuables dont l'impôt est modifié						
Petits propriétaires	7'430	5'877	79.1	+ 22'402'080	+ 3'812	1'654	+ 230.5
Autres propriétaires	81'465	52'931	65.0	+ 166'238'962	+ 3'141	10'900	+ 28.8
Pas propriétaires	207'752	-	-	-	-	-	///
Total	296'647	58'808	19.8	+ 188'641'042	+ 3'208	9'976	+ 32.2

Source : Administration fiscale cantonale

Date de mise à jour des données : 02.01.2020

Note : ce tableau n'inclut pas l'impact sur l'impôt immobilier complémentaire d'un montant de 30 millions de francs.

6

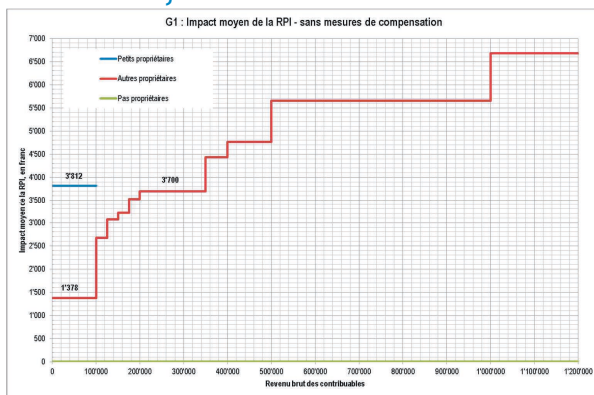
RPI, sans mesures

Répartition des contribuables impactés par tranches de revenu brut, imposés selon le barème ordinaire

Tranche de revenu brut	% des propriétaires
< 100'000 F	33%
100'000 - 200'000 F	34%
200'000 - 350'000 F	19%
> 350'000 F	14%

7

RPI, sans mesures



8

Méthode d'estimation : généralités

- Basée sur les travaux de 2016 (AFC, CGI, Pic Vert, Wuest & Partner);
- Méthode schématique;
- Reprise du système zurichois, jugé conforme à la LHID par le TF;
- Validée empiriquement sur la base d'un échantillon de transactions;
- Résultats en conformité avec la LHID.
- Suppression de l'abattement

9

Possibilité d'estimation individuelle

- L'évaluation peut être contestée pour chaque période fiscale par le contribuable comme par l'administration fiscale cantonale (art. 13).
- Si, dans un cas particulier, l'évaluation schématique aboutit à une valeur qui ne correspond pas à la valeur vénale, cette évaluation peut être contestée (art. 6, al. 3).
- Biens atypiques (par exemple : Domus Antiqua, Coin de terre)

10

Mesures d'accompagnement

1) Déduction sociale- taux d'effort :

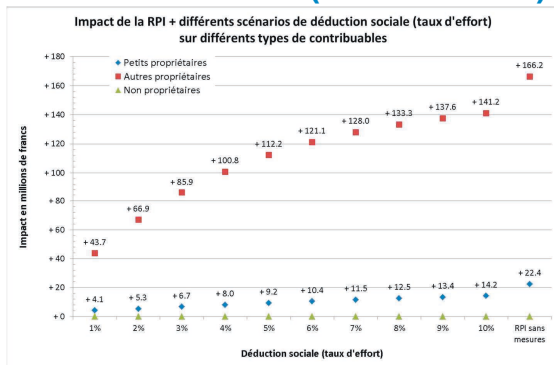
- Hausse de la charge fiscale limitée par rapport au revenu du contribuable.
- Vise à éviter des situations dans lesquelles les propriétaires seraient contraints de vendre
- Définition : taux d'effort de 1% jusqu'à 100'000 F de revenu brut, puis augmentation linéaire jusqu'à 7% entre 100'000 et 350'000 F , puis maintien du taux d'effort
- Limitations sur la mesure :
 - Applicable au domicile principal uniquement
 - Supprimée 15 ans après l'entrée en vigueur de la loi
 - le contribuable doit avoir bénéficié de la déduction sociale à l'entrée en vigueur de la loi.
- Report entre les époux lorsque la propriété ou l'usufruit est transféré entre eux
- Rapport d'évaluation après 5 ans

2) Baisse linéaire du barème de l'impôt sur la fortune

- Diminution progressive de 5% par an, sur 3 ans (5%, 10%, 15%)
- Taux marginal maximum, compte tenu des centimes cantonaux et communaux, à 0.85%

11

Mesure d'accompagnement : Déduction sociale (taux d'effort)



12

Exemple de calcul de la déduction sociale

Couple, villa située à Genève, revenu brut de 225'000 F,
 Valeur fiscale de la maison avant RPI : 500'000 F (après abattement),
Valeur fiscale de l'immeuble après RPI : 2'000'000 F, soit une hausse de 1'500'000 F

Taux d'effort	
Revenus bruts	225'000
Impôt maximum fixé à 4% des revenus bruts	9'000
Valeur RPI	2'000'000
Ancienne VFI	500'000
Augmentation de valeur subie	1'500'000
Impôt lié à la hausse estimé à 0.9%	13'500
Impôt maximal supporté	9'000
Calcul de la déduction sociale	
$1'500'000 - [1'500'000 / 13'500 * 9'000] = 1'000'000$	
Montant de la déduction sociale : $1'500'000 - 1'000'000 = 500'000$	

13

Importance de la déduction sociale



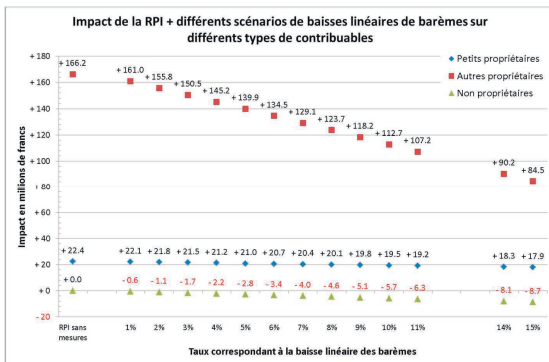
Monsieur décède 3 ans après l'entrée en vigueur de la nouvelle LEFI.
 Madame hérite de la villa qu'elle continue à occuper. La valeur schématique du bien
 immobilier se monte désormais à 2'200'000 F et son revenu brut est de 90'000 F

Conséquences :

- le droit à la déduction sociale subsiste ;
- le pourcentage est ramené à 1% (au lieu de 4%) ;
- l'impôt maximum se monte désormais à 900 F, correspondant à une hausse limitée à 100'000 F ;
- la hausse de valeur se montant à 1'700'000 F (2'200'000 F – 500'000 F), la déduction sociale sera ainsi portée à **1'600'000 F**.

14

Mesure d'accompagnement : baisse linéaire du barème



15

Financement des mesures

- Modification de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers (IBGI);
 - Imposer les gains réalisés après 25 ans à un taux de 10%
 - Augmentation progressive de l'IBGI sur 3 ans (3%, 5%, 10%)
 - L'augmentation est plus facile à supporter pour le contribuable, car elle porte sur un gain effectivement réalisé au moment de la vente du bien.

16

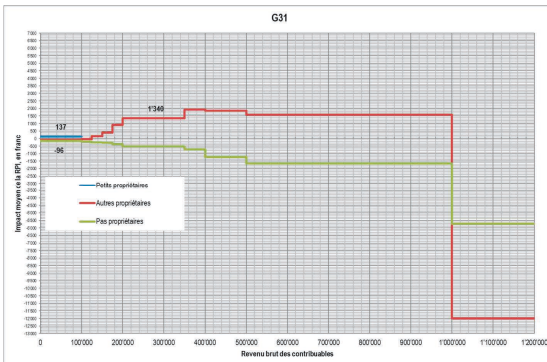
Critères

- Respect du budget fixé par le Conseil d'Etat
- Préservation des petits propriétaires
- Limiter l'impact pour la classe moyenne
- Réduire l'écart d'imposition sur la fortune avec les autres cantons
- Diminution de la charge fiscale de l'impôt sur la fortune pour tous les contribuables
- Eviter les effets de seuil sur la mesure sur le taux d'effort

17

Impact moyen RPI – solution adoptée

Baisse linéaire des barèmes de 15% (taux max. 0.85%) + taux d'effort de 1% jusqu'à 100'000 F de revenu brut, puis augmentation linéaire jusqu'à 7% entre 100'000 et 350'000 F, puis maintien du taux d'effort



18

RPI – solution adoptée

- ✓ Respect du budget fixé par le Conseil d'Etat
- ✓ Préservation des petits propriétaires
- ✓ Limiter l'impact pour la classe moyenne
- ✓ Réduire l'écart avec les autres cantons
- ✓ Diminution de la charge fiscale de l'impôt sur la fortune pour tous les contribuables
- ✓ Eviter les effets de seuil

Impact	en millions de francs	
Impôt cantonal sur la fortune (sans mesures)	+ 190	} -180 millions
Baisse du barème	- 90	
Taux d'effort	- 90	
Impôt cantonal sur la fortune (avec mesures)	+10	
Impôt immobilier complémentaire	+ 30	
IBGI	+ 50	
RPI avec mesures	+ 90	

19

Etude de cas : petits propriétaires

Couple de retraités, villa située à Confignon sur un terrain de 830 m², construite en 1967
 Revenu brut de 95'752 F, y compris la valeur locative de 23'313 F, principalement constitué de rentes AVS et 2^e pilier
 Valeur fiscale de la maison avant RPI : 448'445 F (après abattement)
 Autre fortune : 727'338 F, pas de dettes → fortune imposable (après déductions): 1'011'703 F
Valeur fiscale de l'immeuble après RPI : 1'232'400 F, soit une augmentation de + 783'955 F

	Situation actuelle	RPI	Solution adoptée
Déduction (taux d'effort)	-	-	677'517
Impôt cantonal s/ fortune	4'812	10'267	4'647
Impôt communal s/fortune	1'424	2'946	1'370
Impôt total s/ fortune	6'236	13'213	6'017
Variation impôt total s/ fortune		+6'977	-219
IIC	747	1'232	1'232

20

Etude de cas : classe moyenne supérieure

Famille, villa située à Vernier, sur un terrain de 338 m², construite en 2005.
 Valeur fiscale de la maison avant RPI : 1'249'843 F (après abattement)
 Autre fortune : 2'358 F, dettes 948'906 → fortune imposable (après déductions) : 57'175 F
 Revenu brut de 327'481, y compris la valeur locative de 46'189 F
Valeur fiscale de l'immeuble après RPI : 1'721'195 F, soit + 471'352 F

	Situation actuelle	RPI	Solution adoptée
Déduction (taux d'effort)	-	-	0
Impôt cantonal s/ fortune	149	2'091	1'777
Impôt communal s/fortune	50	675	574
Impôt total s/ fortune	199	2'765	2'351
Variation impôt total s/ fortune		+2'567	+2'152
IIC	1'519	1'721	1'721

21

Impact financier

Montants en millions de francs	2021	2022	2023 et ss
Baisse linéaire des barèmes de l'impôt sur la fortune	5%	10%	15%
Taux de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers	3%	5%	10%
Impact total de la RPI sur les recettes cantonales	+ 105	+ 95	+ 90
Impôt cantonal sur la fortune (hors impôt communal)	+ 60	+ 40	+ 10
Impôt immobilier complémentaire	+ 30	+ 30	+ 30
Impôt sur les bénéfices et les gains immobiliers	+ 15	+ 25	+ 50

22

Champ d'application

Impôts concernés :

- Impôt sur la fortune des personnes physiques
- Impôt sur le capital des personnes morales autres que les sociétés de capitaux et les sociétés coopératives
- Impôt immobilier complémentaire

Outil de financement des mesures :

- Impôt sur les gains immobiliers

23

PL 12773 et 12774 - sommaire (1/2)

Table de concordance entre internet et brochure

- Exposé des motifs général
(1^{er} livret papier, p. 1 à 42; PL internet, p. 1 à 42)
- PL LEFI
(2^{ème} livret papier, p. 1 à 18; PL internet, p. 43 à 59)
- PL LEFI - commentaire article par article
(2^{ème} livret papier, p. 19 à 43; PL internet, p. 60 à 84)
- PL LEFIAS
(2^{ème} livret papier, p. 44 à 47; PL internet, p. 85 à 88)
- PL LEFIAS - commentaire article par article
(2^{ème} livret papier, p. 48; PL internet, p. 89)

24

PL 12773 et 12774 - sommaire (2/2)

Table de concordance entre internet et brochure

- **Préavis financier**
(2^{ème} livret papier, p. 49 et 50; PL internet, p. 90 et 91)
- **Planification des charges et revenus de fonctionnement découlant du projet**
(2^{ème} livret papier, p. 51; PL internet, p. 92)
- **Tableau comparatif**
(2^{ème} livret papier, p. 52 à 78; PL internet, p. 93 à 119)
- **Lettre d'ouverture de la consultation et annexes**
(2^{ème} livret papier, p. 79 à 163; PL internet, p. 120 à 204)
- **Réponses à la consultation**
(2^{ème} livret papier, p. 164 à 249; PL internet, p. 205 à 290)

25

PL LEFI – sommaire

- Chapitre I Immeubles sis dans le canton de Genève
- Chapitre II Immeubles sis dans un autre canton
- Chapitre III Immeubles sis à l'étranger
- Chapitre IV Dispositions finales et transitoires
- Modifications à d'autres lois (art. 23 souligné)

26

Chapitre I Immeubles sis dans le canton de Genève

- **Section 1 Immeubles agricoles**
maintien du système actuel : prorogation des valeurs existantes avec les majorations linéaires effectuées par le biais de la LEFIAS
- **Section 2 Immeubles locatifs ou commerciaux**
maintien du système actuel : évaluation par application d'un taux de capitalisation à l'état locatif annuel
- **Section 3 Villas et PPE**
nouveau système d'évaluation : évaluation sur la base de formules d'évaluation
- **Section 4 Autres immeubles (catégorie résiduelle)**
nouveau système d'évaluation : évaluation individuelle effectuée par l'afc; l'afc reprendra en principe les dernières valeurs fiscales connues
- **Section 5 Droits de superficie**
clarification dans la loi

27

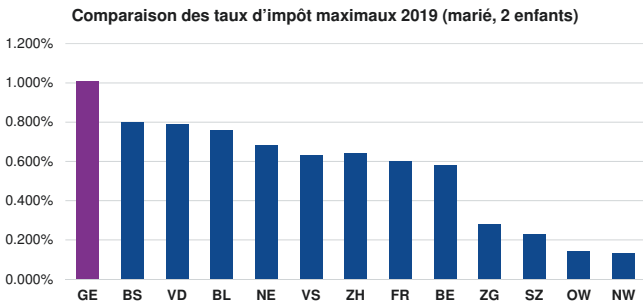
Modification à d'autres lois (art. 23 souligné)

- **Loi générale sur les contributions publiques (LCP)**
 - *modification de l'impôt sur les gains immobiliers qui passe de 0% à 10% pour les immeubles détenus pendant plus de 25 ans*
 - *entrée en vigueur progressive de cette hausse : 3% la première année, 5% la deuxième année et 10% dès la 3^{ème} année*
- **Loi sur l'imposition des personnes physiques (LIPP)**
 - *Baisse de l'impôt sur la fortune de 15%*
 - *entrée en vigueur progressive de cette baisse : 5% la première année, 10% la deuxième année et 15% dès la 3^{ème} année*
 - *Déduction sociale*

28

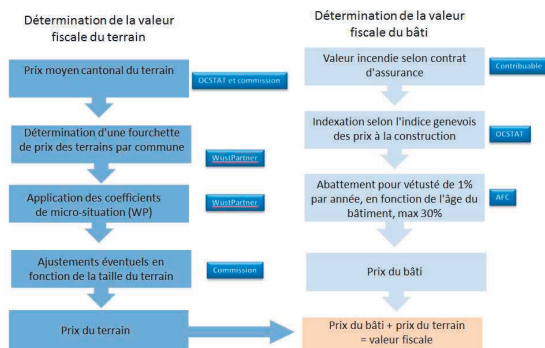


Impôt sur la fortune – Comparatif suisse



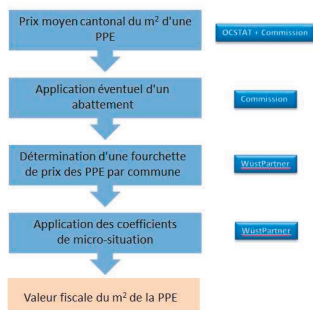
Genève applique le taux d'imposition sur la fortune le plus élevé de Suisse

Méthode d'estimation : villas et terrains



31

Méthode d'estimation : PPE



32

Etude de cas : fortune mobilière

Cas 1

N'est pas propriétaire - Baisse de l'impôt sur la fortune

Couple, deux salaires, uniquement de la fortune mobilière, pas de dettes
 Revenu brut de 431'615 F,
 Fortune imposable : 4'619'266 F
 Revenu net : 331'429 F

	Situation actuelle	RPI	Solution retenue
Déduction (taux d'effort)	-	-	-
Impôt cantonal s/ fortune	32'587	32'587	27'721
Impôt communal s/fortune	8'631	8'631	7'343
Impôt total s/ fortune	41'218	41'218	35'064
Variation impôt total s/ fortune		0	- 6'154
IIC	-	-	-

Etude de cas : fortune mobilière

Cas 2

N'est pas propriétaire - Baisse de l'impôt sur la fortune

Rentier
 Perçoit de l'AVS + 2^{ème} pilier
 Uniquement de la fortune mobilière, pas de dettes
 Revenu brut de 76'151 F,
 y compris les rendements de la fortune.
 Fortune imposable : 446'547 F
 Revenu net : 57'747 F

	Situation actuelle	RPI	Solution retenue
Déduction (taux d'effort)	-	-	-
Impôt cantonal s/ fortune	1'671	1'671	1'420
Impôt communal s/fortune	412	412	350
Impôt total s/ fortune	2'083	2'083	1'770
Variation impôt total s/ fortune		0	- 313
IIC	-	-	-

Etude de cas : propriétaire immobilier

Cas 3

Propriétaire - Hausse de la valeur du bien – Baisse de l'impôt sur la fortune – Hausse de l'IIC

Couple marié, retraités – rentiers AVS + 2^{ème} (274'800 F)
 Villa occupée dès 1992 sise sur un terrain de 658 m².
 Valeur fiscale de la maison avant RPI : 706'200 F (1'177'000 F avant abattement)
 Revenu brut : 535'474 F, y compris les rendements mobiliers, immobiliers
 Fortune imposable : 9'126'103 F
 Revenu net imposable : 440'704 F

**Valeur fiscale de l'immeuble
 après RPI : 1'918'886 F / + 1'212'686 F**

	Situation actuelle	RPI	Solution retenue
Déduction (taux d'effort)	-	-	0
Impôt cantonal s/ fortune	68'788	78'529	66'814
Impôt communal s/fortune	18'449	21'014	17'882
Impôt total s/ fortune	87'237	99'543	84'697
Variation impôt total s/ fortune		+ 12'306	- 2'540
IIC	1'177	1'919 + 742	1'919 + 742

Etude de cas : propriétaire immobilier

Cas 4

Propriétaire – Hausse de la valeur du bien – Hausse de l'impôt sur la fortune – Hausse de l'IIC

Couple marié
 Villa occupée dès 1995 sise sur un terrain de 1'559 m².
 Valeur fiscale de la maison avant RPI : 2'059'332 F (3'432'220 F avant abattement)
 Fortune mobilière : 4'259'000 F, dettes 2'272'000 F.
 Revenu brut de 533'245 F, y compris les rendements mobiliers, immobiliers et les revenus d'activité
 Travaux d'entretien déduits durant l'année fiscale : 237'150 F
 Fortune imposable : 4'143'591 F
 Revenu net imposable : 203'017 F

**Valeur fiscale de l'immeuble
 après RPI : 5'083'044 F / + 3'023'712 F**

	Situation actuelle	RPI	Solution retenue
Déduction (taux d'effort)		0	0
Impôt cantonal s/ fortune	28'766	53'054	45'137
Impôt communal s/fortune	4'881	8'827	7'511
Impôt total s/ fortune	33'647	61'881	52'648
Variation impôt total s/ fortune		+ 28'234	+ 19'001
IIC	3'432	5'083 + 1'651	5'083 + 1'651

Etude de cas : propriétaire immobilier

Cas 5

Propriétaire – Hausse de la valeur du bien – Hausse de l'impôt sur la fortune – Hausse de l'IIC

Personne seule

Villa occupée dès 1980 sise sur un terrain de 7'693 m2.
Valeur fiscale de la maison avant RPI : 556'972 F (928'286 F avant abattement)

Autre fortune immobilière : 3'701'714 (imm. loué)
Fortune mobilière : 3'177'240 F, dettes 1'221'009 F.
Revenu brut de 595'103 F, y compris les rendements mobiliers, immobiliers et les revenus d'activité
Fortune imposable : 6'116'350 F
Revenu net imposable : 409'991 F

Valeur fiscale de l'immeuble

après RPI : 1'782'885 F / + 1'225'913 F

	Situation actuelle	RPI	Solution retenue
Déduction (taux d'effort)		0	0
Impôt cantonal s/ fortune	44'612	54'460	46'333
Impôt communal s/fortune	10'798	13'115	11'160
Impôt total s/ fortune	55'410	67'575	57'493
Variation impôt total s/ fortune		+ 12'165	+ 2'082
IIC	928	1'783 + 855	1'783 + 855

Etude de cas : propriétaire immobilier

Cas 6

Propriétaire – Baisse de la valeur du bien - Baisse de l'impôt sur la fortune – Baisse de l'IIC

Couple

Villa occupée dès 2016, sise sur un terrain de 680 m2.
Valeur fiscale de la maison avant RPI : 1'920'000 F (2'000'000 F avant abattement)

Fortune mobilière : 3'908'726 F, dettes 2'695 F.
Revenu brut de 736'029 F, y compris les rendements mobiliers, immobiliers et les revenus d'activité
Fortune imposable : 5'718'933 F
Revenu net imposable : 637'383 F

Valeur fiscale de l'immeuble

après RPI : 1'624'301 F / - 295'699 F

	Situation actuelle	RPI	Solution retenue
Déduction (taux d'effort)		0	0
Impôt cantonal s/ fortune	41'420	39'045	33'217
Impôt communal s/fortune	9'569	9'036	7'688
Impôt total s/ fortune	50'989	48'081	40'905
Variation impôt total s/ fortune		- 2'098	- 10'084
IIC	2'000	1'624 - 376	1'624 - 376

Etude de cas : propriétaire immobilier

Cas 7

Propriétaire - Hausse de la valeur du bien – Baisse de l'impôt sur la fortune – Hausse de l'IIC

Couple marié

Villa occupée dès 1994 sise sur un terrain de 4'268 m2.
Valeur fiscale de la maison avant RPI : 3'069'389 F (5'115'648 F avant abattement)

Autre fortune immobilière : 267'600 (imm. sis à l'étranger)

Fortune mobilière de 37'943'479 F, dettes 217'522 F.

Revenu brut de 2'426'916 F, y compris les rendements mobiliers, immobiliers et les revenus d'activité

Fortune imposable : 41'862'100 F

Revenu net imposable : 1'588'073 F

Valeur fiscale de l'immeuble

après RPI : 5'938'533 F / + 2'869'144 F

	Situation actuelle	RPI	Solution retenue
Déduction (taux d'effort)		0	0
Impôt cantonal s/ fortune	334'485	357'532	304'225
Impôt communal s/fortune	54'550	58'294	49'613
Impôt total s/ fortune	389'035	415'826	353'838
Variation impôt total s/ fortune		+ 26'791	- 35'197
IIC	5'116	5'939 + 823	5'939 + 823



Modèle d'estimations fiscales

Présentation à la Commission fiscale
En ligne, le 8 décembre 2020



Contenu

- Wüest Partner
- Historique et références
- Modèle d'estimation

Wüest Partner

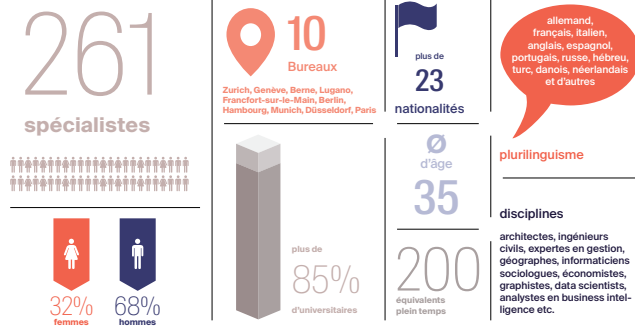
Wüest Partner

Wüest Partner est une société de **conseil indépendante (économiquement et politiquement)** dont les dirigeants sont aussi les propriétaires. Depuis 1985, nous conseillons notre clientèle pour toutes les questions concernant aussi bien les marchés de la **construction** et de l'**immobilier** que le développement **territorial**.

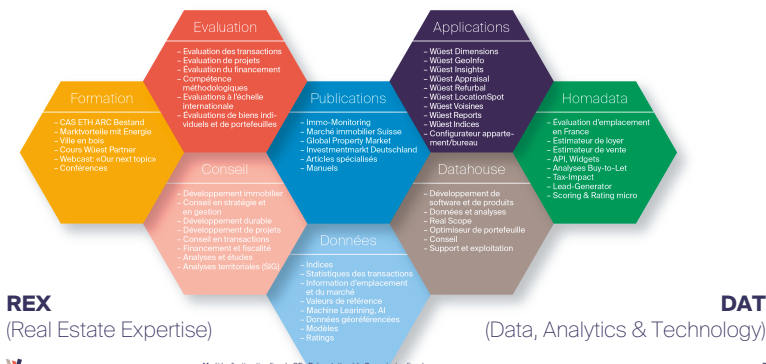


Wüest Partner est présente à **Genève depuis 15 ans.**

Equipe de spécialistes








Nos activités



Historique et références

Activités dans les modèles d'estimation fiscale

ZH		Modèle élaboré en 1997, actualisation périodique par Wüest Partner
LU		Modèle élaboré en 2018 par Wüest Partner (entrée en vigueur au 1.1.2022)
TG		Indices pour l'actualisation des valeurs, conseil de Wüest Partner
SG		Grille d'analyse pour les évaluations, conseil de Wüest Partner
BL		Modèle élaboré en 2019 par Wüest Partner
TI		Conseillé par Wüest Partner depuis des années
BS		Offre en cours pour services de Wüest Partner

Quelques références – utilisateurs de nos modèles



Banque alternative suisse

Julius Bär

Banque Julius Bär



Banque cantonale vaudoise



Credit Agricole next bank



Postfinance



Credit Suisse



UBS

suva

SUVA



Modèle d'estimation fiscale GE - Présentation à la Commission fiscale

9

Modèle genevois par Wüest Partner

2015	Mandat de l'AFC de Genève pour l'élaboration d'un nouveau modèle
2016	Validation du modèle par l'AFC, la CGI et Pic-Vert en mars 2016
2019	Actualisation du modèle par Wüest Partner, pour l'AFC
2020	Projet de loi en Commission fiscale



Modèle d'estimation fiscale GE - Présentation à la Commission fiscale

10

Modèle d'estimation


Objectifs de la méthode

Claire	Formule schématique et cartes de situations
Simple	Calcul compréhensible, rapide et économe
Transparente	Grille de prix et cartes de situations accessibles par tous
Evolutive	Actualisation régulière et ajustements possibles en tout temps
Eprouvée	Basée sur la méthode zurichoise, qui a fait ses preuves depuis 20 ans, jugée conforme à la LHID par le TF
Raisnable	Valeur si possible proche de la valeur vénale, mais pas au-dessus (objectif: 70% < valeur < 100%)
Equitable	Critères objectifs et équivalents pour tous

Méthode Villas (et terrains nus)

Valeur fiscale =  + 

Méthode Villas (et terrains nus)

 = **Taille parcelle selon RF** **Valeur terrain**

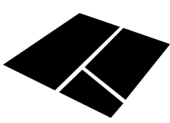
= m2 terrain x valeur terrain

Valeur terrain
 -> Variation du prix cantonal moyen
 -> selon macro-situation (commune)
 -> selon micro-situation (parcelle)

Exceptions:

- Majoration si terrain < 600 m2
- Réduction si terrain > 2'000 m2
- Zone de développement: prix selon OCLPF
- Terrains agricoles
- Zones spéciales

Méthode Villas (et terrains nus)



Macro-situation
p. ex. Carouge: 1'220-1'730 CHF/m²

Micro-situation
p. ex. parcelle xxx en classe 2: 1'350 CHF/m²

Méthode Villas (et terrains nus)

Prix des terrains communaux en fonction de la classe de situation - villas						
NOM_WP	CODE_WP	CLASSE 1	CLASSE 2	CLASSE 3	CLASSE 4	CLASSE 5
Aire-la-Ville	6601	660	730	800	870	940
Anières	6602	1'070	1'240	1'410	1'570	1'740
Avully	6603	560	590	630	670	710
Avusy	6604	710	750	800	850	890
Bardonnex	6605	820	880	930	990	1'050
Bellevue	6606	770	900	1'030	1'160	1'280
Bernex	6607	1'060	1'150	1'250	1'340	1'430
Carouge	6608	1'220	1'350	1'470	1'600	1'730
Cartigny	6609	770	820	860	910	960
Céligny	6610	970	1'150	1'340	1'520	1'710
Chancy	6611	670	710	750	800	840

Méthode Villas (et terrains nus)


 = **Coût construction** - **Vétusté**
 = valeur assurance = 1% par année (max 30%)

Méthode PPE


 = **m2 habitables** x **valeur par m2**
 Surface appartement (selon valeur locative)

- > Valeur par m2
- > Variation du prix cantonal moyen
- > selon macro-situation (commune)
- > selon micro-situation (parcelle)

Exceptions:

- Zone de développement: prix selon OCLPF pendant la période de contrôle

Méthode PPE



Macro-situation

p. ex. Carouge: 7'620-10'800 CHF/m²

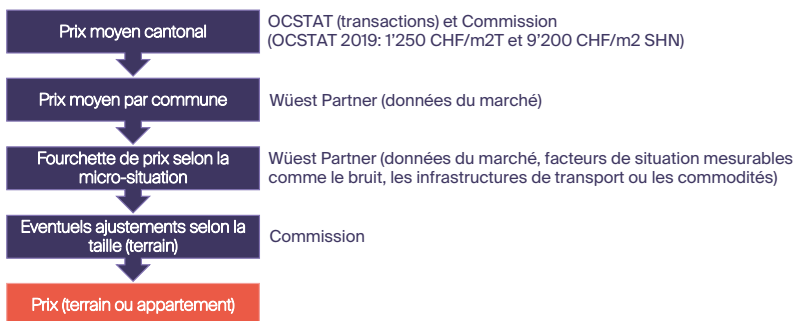
Micro-situation

p. ex. parcelle xxx en classe 2: 8'420 CHF/m²

Méthode PPE

Prix PPE communaux en fonction de la classe de situation - PPE						
NOM_WP	CODE_WP	CLASSE 1	CLASSE 2	CLASSE 3	CLASSE 4	CLASSE 5
Aire-la-Ville	6601	6'380	7'070	7'750	8'440	9'130
Anières	6602	8'700	10'040	11'390	12'730	14'080
Avully	6603	5'230	5'590	5'950	6'300	6'660
Avusy	6604	6'310	6'720	7'130	7'540	7'960
Bardonnex	6605	7'320	7'840	8'360	8'890	9'410
Bellevue	6606	6'140	7'160	8'170	9'190	10'200
Bemex	6607	7'080	7'700	8'320	8'940	9'560
Carouge	6608	7'620	8'420	9'210	10'010	10'800
Cartigny	6609	7'380	7'850	8'310	8'780	9'250
Céigny	6610	7'150	8'510	9'880	11'250	12'620
Chancy	6611	5'750	6'120	6'500	6'880	7'260

Détermination des prix

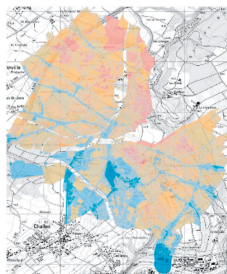
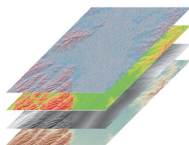


Rating de micro-situation

Critères d'emplacement mesurables et avec un impact sur le prix (bruit, distance aux TP, distance aux commodités, écoles, etc.)

-> 5 classes de situation par commune

-> Fourchette de valeurs par commune par classe de situation (1 à 5)



■ Classe 1
 ■ Classe 2
 ■ Classe 3
 ■ Classe 4
 ■ Classe 5

Questions spécifiques

Pas de réduction de vétusté pour les PPE?

La vétusté est calculée pour la valeur de construction des villas, car la base du calcul est une valeur à neuf. Pour les PPE, la base est une valeur vénale (de marché). Les données utilisées pour le calcul comprennent des objets vétustes, une moyenne est considérée comme base du modèle. Dans ce cas, seule la situation fait varier les valeurs estimées.

Pas de considération des étages pour la PPE?

L'étage peut être un facteur influençant les prix de PPE. Par exemple, les attiques sont souvent plus chers. Mais dans certains cas, l'étage supérieur n'est pas attractif (mauvaise isolation, hauteurs sous plafond limitées). Les mêmes disparités sont observées pour des appartements de rez-de-chaussée (avec et sans jardins, privatifs ou non). Ce paramètre n'ajoute pas de précision d'évaluation dans un modèle simple comme celui envisagé.

Merci!

N'hésitez pas à nous contacter pour tout complément:

Hervé Froidevaux, Partner

Dragana Djurdjevic, Director

Wüest Partner SA
Rue du Stand 60-62
1204 Genève
Suisse
+41 22 319 30 00
wuestpartner.com

PRÉSENTATION ET AMÉLIORATIONS SOUHAITÉES AU PL 12773

AUDITION DU 12 JANVIER 2021



Table des matières

- 1) Fiscalité des propriétaires à Genève
- 2) Quelques chiffres
- 3) Présentation critique du PL 12773
 - Historique
 - Motivations du changement
 - Impact chiffré du PL 12773
 - Méthode zurichoise d'évaluation
 - Evaluer implique d'intégrer la vétusté, la disponibilité, le caractère de prévoyance
 - Déduction sociale limitée dans le temps
 - Hausse de l'IBGI
 - Diminution du taux d'impôt sur la fortune: qu'en est-il de la perception ?
- 4) Améliorations souhaitées au PL 12773

Fiscalité immobilière à Genève

- Impôt revenu : Valeur locative = un revenu fictif
Un revenu fictif équivalent à l'économie de loyer parce que l'on occupe son bien. Déterminé en fonction du niveau des loyers à l'aide d'un questionnaire de qualification du bien. Ce revenu fictif est indexé (4,7 % d'indexation en 2018 (système quadriennal), puis 0.9 en 2019 et 0.8 en 2020)
- Impôt fortune : Valeur fiscale
Une estimation de la valeur fiscale du bien immobilier (capitalisation pour les immeubles de rendement et estimation pour les autres immeubles) à laquelle s'applique le taux d'impôt sur la fortune après déduction des dettes.
- Impôts spéciaux :
 - Impôt immobilier complémentaire (1%o pers. physiques et 2%o pers. morales sur valeur fiscale)
 - Droits d'enregistrements (3% de la valeur du bien)
 - Emolument d'inscription au registre foncier (0.25% de la valeur du bien)
 - Impôt sur les bénéfices et gains immobiliers (IBGI) taux dégressifs de 50% à 0%

Audit du 12 janvier 2021

Quelques chiffres

- Nombres de propriétaires à Genève : un peu plus de 66'000
- Selon les chiffres de la Confédération, Genève est le canton qui a l'indice d'exploitation fiscale le plus élevé du pays.
- Ses taux d'imposition sont les plus élevés du pays.
- La perception «spéciale» immobilière a été de 540 millions en 2019 (impôt immobilier complémentaire - droits d'enregistrement - impôt sur les gains et bénéfices immobiliers).
- La part de la valeur locative dans la perception de l'impôt sur le revenu est inconnue, tout comme la part de l'impôt sur la fortune issue de la taxation des propriétaires de biens immobiliers.

Audit du 12 janvier 2021

Présentation critique du PL 12773 – Très bref historique

La loi actuelle prévoit une estimation pour les immeubles qui sont des villas des lots PPE, des terrains vierges, des droits distincts et permanents, tous les 10 ans par une commission d'experts.

Dernière évaluation par commission d'experts en 1964 toutefois ne pas omettre que tous les biens aliénés à titre onéreux, gratuit ou qui ont fait l'objet de successions ont été réévalués à cette occasion à la valeur vénale. En outre :

- 1975 => majoration linéaire de 20%
- 1985 => majoration linéaire de 20%
- 1995 => majoration linéaire de 20%
- Difficultés de l'AFC à proposer un changement et aléas politiques => pas de majoration
- 2019 => majoration linéaire de 7%

Audition du 12 janvier 2021

Présentation critique du PL 12773 – Très bref historique

- Le Grand Conseil a tranché, le 22 novembre 2018, pour une **majoration de 7%** des immeubles non locatifs acquis, estimés ou construits, avant le 31 décembre 2008
- Cette majoration est valable jusqu'au 31 décembre 2028, sauf pour les cas de réévaluation (successions, aliénation...) et sauf changement de loi
- Arrêt de la Chambre constitutionnelle du 20 décembre 2019
 - › la méthode d'évaluation ne semble pas être remise en cause
 - › une majoration de 7% (seulement) est inconstitutionnelle car elle ne respecterait pas l'égalité de traitement
 - › le Grand Conseil est invité à remédier à remédié à la situation

Audition du 12 janvier 2021

Présentation critique du PL 12773 – Ce qui motive le changement

- Difficultés chroniques à maîtriser la crise des dépenses
- Une soi-disant non-conformité à la loi d'harmonisation fiscale (LHID)
- Une soi-disant inégalité de traitement avec des contribuables dont la fortune est mobilière (pas d'impôt sur les bénéfices et gains à la vente)
- Une inégalité de traitement entre propriétaires qui ont des valeurs fiscales différentes

Audit du 12 janvier 2021

Présentation critique du PL 12773 – Ce qui motive le changement

Une soi-disant non-conformité à la loi d'harmonisation fiscale (LHID)

Le système prévu par la loi actuelle n'est pas contraire à la LHID => ATF [2C_194/2018](#) du 1^{er} octobre 2018 consid. 5.3 :

« 5.3. Sur le vu de ce qui précède, **il n'apparaît pas que le système prévu par le droit cantonal pour évaluer les immeubles locatifs sis dans le canton de Genève serait contraire aux exigences posées par l'art. 14 LHID**. Les règles spécifiques prévues par le droit cantonal pour évaluer de tels immeubles respectent a priori le cadre défini - largement - par l'art. 14 al. 1 LHID de sorte que la valeur fiscale des immeubles appartenant à des personnes physiques dans le canton de Genève peut, en principe, être établie conformément aux règles que le législateur a édictées, ce que la recourante ne conteste d'ailleurs pas. » (c'est nous qui mettons en gras)

Seule une incompatibilité de la législation cantonale avec la LHID permettrait d'agir par voie réglementaire => l'action par voie législative nous semble la seule possible.

Audit du 12 janvier 2021

Nouvelle méthode d'évaluation des appartements et des villas

- Volonté du Conseil d'État et d'une partie du Grand Conseil, de très longue date, de trouver une nouvelle méthode d'évaluation
- L'arrêt de la Chambre constitutionnelle a accéléré le dépôt du projet de loi du Conseil d'Etat
- Méthode zurichoise :
 - › Cartes de situations avec valeurs de terrains en fonction des transactions
 - › Prise en considération des valeurs d'assurance incendie
- Plan financier quadriennal : + 90 millions => budget 2021 + 120 millions ?
- **Position CGI :**
la réforme ne doit pas générer de nouvelles recettes fiscales

Audition du 12 janvier 2021

UGI
Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

8

Présentation critique du PL 12773 – Impact chiffré

- Impôt cantonal sur la fortune	100,4 millions net en cas de baisse du taux
- Impôt communal (notre estimation)	42 millions
- Impôt immobilier complémentaire	33 millions
- IBGI	50 millions
- Total	<u>225,4 millions</u>

Différences avec l'annonce du Conseil d'Etat – Déduction sociale temporaire et impôt communal

- La baisse du taux d'impôt sur la fortune ne génère une diminution effective que de 8 millions ! (page 170 de l'exposé des motifs).

Audition du 12 janvier 2021

UGI
Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

9

Présentation critique du PL 12773 – Méthode Zurichoise

- Méthode zurichoise :

Combinaison d'une valeur de terrain et d'une valeur de construction pour tous les types d'objets (villas et PPE)

- Valeur des terrains : Cartes de micro-situation par commune avec détermination de la valeur de terrains en fonction des transactions
- Valeur des bâtiments : Prise en considération des valeurs d'assurance incendie de l'établissement cantonal d'assurance

Adaptation à Genève

- Transposition du principe du modèle zurichois avec des variantes

Audition du 12 janvier 2021

Présentation critique du PL 12773 – Méthode Genevoise

- Valeur des appartements en PPE
- Détermination d'un prix moyen cantonal par m²/PPE sur la base des transactions observées par l'OCSTAT
- Ventilation du prix moyen PPE en fonction de la commune
- Ventilation au sein de la commune en maximum 5 classes de microsituation

Audition du 12 janvier 2021

Présentation critique du PL 12773 – Méthode Genevoise

- Valeur des appartements en PPE

Couple marié, travaillant aux HUG avec un enfant.

Propriétaire d'appartement à Thônex, acheté il y a 11 ans pour un montant de CHF 815'000.- pour un 116 M² PPE, le bien à 30 ans.

Appartement financé par retrait du 2^e pilier + économie.

Revenus bruts : 197'743.- (Salaires 1 et 2 107'699.- et 72'313.-, allocations familiales 3'600.-, valeur locative ICC 14'129.- et revenu des titres 2.-)

Déductions : 95'196.- (Déductions sur salaires 1 et 2 18'607 et 12'339, 3^e Pilier A 13'652, 3^e Pilier B, 1'800.- Assurance maladie 20'144.-. Frais titres 84.-, frais appartement 8'635.-, crèche 9'050.-, intérêts hypothécaires, 9'109.- et frais médicaux 1'776.-

Valeur appartement pour impôt fortune : 489'000.- (815'000 – 40%)

Valeurs mobilières : 38'500.-

Dette hypothécaire : 570'000.-

Audition du 12 janvier 2021

Présentation critique du PL 12773 – Méthode Genevoise

- Situation fiscale actuelle

ICC : 11'938.-

IFD : 1'387.-

Total : 13'325.-

Composition ICC : IIC : 815.-

taxe personnelle : 25.-

Impôt fortune : 0.-

Impôt revenu : 11'098.-

Audition du 12 janvier 2021

Présentation critique du PL 12773 – Méthode Genevoise

- Valeur objet PL 12773

116 M² ./. 12% = 102.08 M²

Valeur appartement 102.08 * 9'890.- (p.62 PL 12773) = 1'009'571.-

Situation fiscale avec RPI

ICC : 13'253.-

IFD : 1'387.-

Total : 14'640.-

Composition ICC : IIC : 1'009.55

taxe personnelle : 25.-

Impôt fortune : 1'120.45

Impôt revenu : 11'098.-

Audition du 12 janvier 2021

Présentation critique du PL 12773 – Méthode Genevoise

- Différence avant et après PL 12773

Avant : Total des impôts ICC : 11'938.-

Après : Total des impôts ICC : 13'253.-

Augmentation de 11% annuelle

Audition du 12 janvier 2021

Présentation critique du PL 12773 – Méthode Genevoise

- Variante avec zone de développement

Données identiques à l'exemple précédent, à l'exception de :

- appartement sis en zone de développement (achat il y a 11 ans et 20% de fonds propres)

- Valeur acquisition 672'000 -> valeur fiscale 403'200 et dette hypothécaires 540'000.-, et intérêts hypothécaires diminués (-480).

- Situation fiscale actuelle

ICC : 11'917.-

IFD : 1'412.-

Total : 13'329.-

Composition ICC : IIC : 672.-

taxe personnelle : 25.-

Impôt fortune : 0.-

Impôt revenu : 11'220.-

Audition du 12 janvier 2021

Présentation critique du PL 12773 – Méthode Genevoise

- Variante avec zone de développement
- Situation fiscale avec le PL 12773 (valeur fiscale appartement 1'009'571.-)

ICC : 13'537.75

IFD : 1'412.-

Total : 14'949.75

Composition ICC : IIC : 1'009.55

taxe personnelle : 25.-

Impôt fortune : 1'283.40

Impôt revenu : 11'219.80.-

Audition du 12 janvier 2021

Présentation critique du PL 12773 – Méthode Genevoise

- Différence avant et après PL 12773

Avant : Total des impôts ICC : 11'917.-

Après : Total des impôts ICC : 13'537.75

Augmentation de 13.6% annuelle

Audition du 12 janvier 2021

Présentation critique du PL 12773 – Méthode Genevoise

- Valeur des villas

Combinaison entre un prix de terrain et un prix du bâtiment

Prix du terrain

Même principe que pour les PPE

- Détermination d'un prix moyen cantonal du m² de terrain nu, sur la base des transactions observées par l'OCSTAT
- Ventilation du prix moyen PPE en fonction de la commune
- Ventilation au sein de la commune en maximum 5 classes de microsituation

Audition du 12 janvier 2021

Présentation critique du PL 12773 – Méthode Genevoise

- Valeur des villas

- Prix de la construction

- Valeur du bâtiment inscrite dans la police d'assurance bâtiment
(à Genève, pas d'établissement cantonal d'assurance)

- Valeur du bâtiment déterminée supra, diminuée de 1% par année du bâtiment, maximum 30%

Audition du 12 janvier 2021

Présentation critique du PL 12773 – Méthode Genevoise

- Valeur des villas

- Exemple chiffres réels

- Villa individuelle sise à Bernex, achat et construction 1970 avec 1'355 m² de terrain et valeur assurance bâtiment 600'000.-

- Couple retraité : 70'321 de revenus bruts (AVS 42'672. LPP 6'795.- Rente viagère 2'962, valeur locative ICC 12'904 et revenu des titres 4'988)

- Déductions : 37'825 (Assurance maladie 22'202, Frais titre 451, frais maison 8'543, déduction LPP 1'359, intérêts hypothécaires 2'200, frais médicaux 3'070)

- Valeur fiscale maison : 439'128 brut -> 273'477 net après abattement.

- Fortune mobilière : 364'144.-

- Dettes hypothécaires 200'000.-

- Données pour calcul PL 12773

- Prix terrain : 1'186 par m² (donnée page 62 PL 12773)

- Valeur assurance 600'000.-

Audition du 12 janvier 2021

Présentation critique du PL 12773 – Méthode Genevoise

- Fiscalité actuelle

ICC 1'575.70

IFD 0.-

Total : 1'575.70

Composition ICC : IIC : 439.15

taxe personnelle : 25.-

Impôt fortune : 1'111.55

Audition du 12 janvier 2021

Présentation critique du PL 12773 – Méthode Genevoise

- Fiscalité à venir

Valeur bien immobilier PL 12773 = 2'027'030.-

Terrain : 1'607'030.- (1'355 * 1'186)

Bâtiment : 420'000.- (600'000 – 30%)

Fiscalité avant mesures compensatoires

ICC : 17'634.-

IFD 0.-

Total : 17'634.-

Composition ICC : IIC : 2'027.-

taxe personnelle : 25.-

Impôt fortune : 15'582.-

Audition du 12 janvier 2021

Présentation critique du PL 12773 – Méthode Genevoise

- Fiscalité à venir après mesures compensatoires

ICC : 3'867.-

IFD : 0.-

Total : 3'867.-

Composition ICC : IIC : 2'027.-

taxe personnelle : 25.-

Impôt fortune : 1'815.-

- Différence avant et après PL 12773

Avant : Total des impôts ICC : 1'575.70

Après : Total des impôts ICC : 3'867.-

Augmentation de 145% annuelle

Audition du 12 janvier 2021

Présentation critique du PL 12773 – Méthode Genevoise

- Variante 1 si famille n'avait que 50'000.- de fortune

Situation avant PL 12773

ICC : 464.-

IFD : 0.-

Total : 464.-

Composition ICC : IIC : 439.

taxe personnelle : 25.-

Impôt fortune : 0.-

Audition du 12 janvier 2021

Présentation critique du PL 12773 – Méthode Genevoise

- Variante 1 si famille n'avait que 50'000.- de fortune

Situation après PL 12773

ICC : 2'755.-

IFD : 0.-

Total : 2'755.-

Composition ICC : IIC : 2'027.-

taxe personnelle : 25.-

Impôt fortune : 703.-

- Différence avant et après PL 12773

Avant : Total des impôts ICC : 464.-

Après : Total des impôts ICC : 2'755.-

Augmentation de 493 % annuelle

Audition du 12 janvier 2021

Présentation critique du PL 12773 – Méthode Genevoise

- Variante 2 si famille décide de louer pour avoir du revenu (avec fortune de 50'000.-)

Location de 3'000.- par mois soit 36'000.- brut par ans, les autres paramètres restent identiques

Situation avant PL 12773

ICC : 3'797.-

IFD : 266.-

Total : 4'063.-

Composition ICC : IIC : 439.-

taxe personnelle : 25.-

Impôt fortune : 0.-

Impôt revenu : 3'333.-

Audition du 12 janvier 2021

Présentation critique du PL 12773 – Méthode Genevoise

- Variante 2 si famille décide de louer pour avoir du revenu (avec fortune de 50'000.-)

Location de 3'000.- par mois soit 36'000.- brut par ans, les autres paramètres restent identiques

Situation après PL 12773

ICC : 17'835.-

IFD : 266.-

Total : 18'101.-

Composition ICC : IIC : 2'027.-

taxe personnelle : 25.-

Impôt fortune : 12'450.-

Impôt revenu : 3'333.-

- Différence avant et après PL 12773

Avant : Total des impôts ICC : 3'797.-

Après : Total des impôts ICC : 17'835.-

Augmentation de 369 % annuelle

Audition du 12 janvier 2021

Présentation critique du PL 12773 – Evaluer

- Divergence de vue avec l'AFC dans la lecture de l'article 14 la.1 LHID «...les immeubles sont évalués à leur valeur vénale...».
- La question de l'évaluation fait défaut au PL 12773 => vétusté du bien => occupation par le propriétaire => non-disponible à l'usage => Prévoyance professionnelle exonérée de l'impôt.
- **La méthode d'évaluation reste de compétence cantonale** => de nombreux systèmes différents
- Les valeurs fiscales selon les cantons sont différentes, pas d'uniformisation : la Conférence suisse des Impôts (CSI) en a pris acte. Sa circulaire n° 22 du 22 mars 2018 intitulée «Règles concernant l'estimation des immeubles en vue des répartitions intercantionales des impôts» le constate sans remarque ou velléité de changement.
- Les valeurs fiscales des cantons voisins sont souvent plus basses que les valeurs fiscales actuelles de Genève et leurs taux d'imposition sur la fortune sont plus bas !

Présentation critique du PL 12773 – Evaluer : mauvaise intégration de la vétusté

- Le PL propose de supprimer l'abattement de 4% par année d'occupation plafonné à 40%.
- Cet abattement est légitime pour appréhender la vétusté et l'occupation.
- La vétusté est prise en compte de manière insuffisante par le PL 12773.
- Pour les villas, le PL limite à 30% => contraire aux principes d'évaluation (exemple : villas des années 60 sans travaux effectués : mises aux normes électriques, doubles vitrages, isolation thermique et certainement la toiture, canalisations, etc ... ce qui implique des assainissements
- Pour les appartements le prix moyen des transactions ne traduit pas correctement la vétusté d'un bien particulier. Celle-ci doit être prise en compte de manière plus importante car il semble que le PL recherche l'égalité de traitement.

Audition du 12 janvier 2021

Présentation critique du PL 12773 – Evaluer : prendre en compte l'occupation

- Dans l'évaluation professionnelle qui est faite d'un bien immobilier l'occupation du bien a une grande importance quant à la détermination de la valeur.
- Les villas et les appartements visés par le PL sont le plus souvent occupés par des familles. Ces biens ne sont donc pas disponibles. Leur valeur sera donc estimée à la baisse.

Audition du 12 janvier 2021

Présentation critique du PL 12773 – Evaluer : prendre en compte la prévoyance

- La Constitution protège le droit de la propriété et promeut cette institution.
- C'est dans ce cadre que la propriété de son logement est expressément reconnue comme un moyen de prévoyance et qu'ainsi, il est autorisé de transférer des fonds de prévoyance de son 2^{ème} pilier pour accéder à la propriété.
- L'exonération fiscale des fonds de prévoyance est assurée lorsqu'ils sont détenus par les caisses. Elle devrait l'être tout autant lorsque ces fonds sont transférés dans la propriété de son propre logement. Le motif d'exonération n'a, en effet, pas changé.

Audition du 12 janvier 2021

Présentation critique du PL 12773 – Déduction sociale limitée dans la temps

- **Le Conseil d'Etat, auteur du PL admet que les hausses de fiscalité qui résultent de son application sont si importantes qu'elles sont insupportables au regard de la capacité contributive** (1^{er} paragraphe de la page 167 de l'exposé des motifs). Certains propriétaires seraient mis face à une obligation de vendre pour assumer l'impôt !

=> **Le PL tel que prévu est contraire au principe de la capacité contributive**

- Une déduction sociale est intégrée : ses termes ne sont pas conforme à l'exigence de clarté de la législation, ils sont incompréhensibles.

Elle est limitée dans le temps : 15 ans
Espérance de vie d'une femme à Genève = 85 ans

Si une propriétaire de 55 ans est au bénéfice de la déduction sociale est-elle moins à protéger à 70 ans (il lui reste, tout de même, en moyenne, 15 ans à vivre) qu'à 55 ans? Cette limitation est inique et ne résout rien !

Audition du 12 janvier 2021

Présentation critique du PL 12773 – Hausse de l'IBGI

- Cette modification est un aveu de l'ambition de remplir aveuglément les caisses de l'Etat. Elle n'a rien à voir avec l'estimation des villas et des appartements dont on nous dit qu'elle serait indispensable...
- Cette hausse est là pour compenser au niveau des recettes la déduction sociale nécessaire parce que le PL a des conséquences insupportables et contraires à la notion de capacité contributive.
- Le PL 12773 dénature l'IBGI qui a été introduit comme un instrument de lutte contre la spéculation foncière. L'objectif poursuivi n'est donc pas, sans justification, de remplir les caisses

Audition du 12 janvier 2021

Présentation critique du PL 12773 – Diminution du taux d'impôt sur la fortune: perception ?

- La Chambre genevoise immobilière est favorable à une diminution du taux de l'impôt sur la fortune puisque, notamment, il s'agit du plus élevé du pays.
- L'assiette de l'impôt issue des valeurs fiscales est si considérablement élargie qu'il en résulte après l'application du nouveau taux une perception supplémentaire de 100,4 millions !
- Toutes compensations comprises par le PL, il résulte une baisse de l'imposition sur la fortune que de 8 millions. Cette diminution profite à des non propriétaires immobiliers (page 170 de l'exposé des motifs).

Audition du 12 janvier 2021

Améliorations souhaitées au PL 12773

Evaluer correctement

Une évaluation correcte :

- => Prise en compte correcte de la vétusté
- => Prise en compte de l'occupation du bien (non disponible)
- => Prise en compte du caractère de prévoyance de son propre logement
 - Il s'agit de maintenir l'abattement de 4% à concurrence de 40% ?
- => La composition de la commission est à revoir => Des évaluateurs formés et experts
- => Les attributions de la commission ne sont pas claires (elle fixe des paramètres que le CE valide, qui fait quoi ? Si le CE s'écarte, il tombe dans l'arbitraire ?)
- => La commission devrait estimer les biens et fixer les valeurs fiscales Si c'est l'AFC qui estime, elle serait juge et partie
- => Renversement du fardeau de la preuve (art.13 al. 2 et art. 16 al. 2) la valeur est présumée correspondre à la valeur vénale ? Pas acceptable, le contribuable devrait faire la preuve inverse
- => Une remise en question possible de la valeur pour l'AFC chaque année n'est pas conforme à la sécurité du droit

Audition du 12 janvier 2021

Améliorations souhaitées au PL 12773

Une réduction importante de l'impôt immobilier complémentaire :

- => Réduire l'impôt immobilier complémentaire des occupants de leur logement, seule mesure bien ciblée.

Le maintien indéfini la déduction sociale :

- => Supprimer la durée limitée à 15 ans mais introduire une notion d'éligibilité équitable c.a.d avec un contrôle annuel de celle-ci pour son bénéfice comme sa suppression. L'AFC doit rédiger ces dispositions de manière intelligible (art.72 la.24 et 25) à défaut, elles ne respectent pas le principe de clarté.
- => Pourquoi se fonder sur le revenu brut ? Quel est le sens de ce choix ?

La mise en conformité de l'IBGI

- => Les taux devraient être revus à la baisse par rapport au PL.

Corrections techniques

- => Certaines dispositions de l'IBGI ne sont pas conformes à la LHID, l'administration doit les identifier et le Conseil d'Etat doit proposer les modifications utiles.

Audition du 12 janvier 2021

Conclusions

Une méthode qui devrait interroger:

- Une évaluation surfaite corrigée par une déduction sociale et une baisse de taux de l'impôt qui elles mêmes sont corrigées par une hausse de l'IBGI dans le seul but de ponctionner encore plus les contribuables ...

La CGI refuse, en l'état, le PL 12773.

Le projet doit être corrigé dans le sens des suggestions ci-dessus mentionnées.

La réforme ne doit pas engendrer de nouvelles recettes fiscales.

Audition du 12 janvier 2021


Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

38

Merci de votre attention

Questions ?


Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Domus Antiqua Helvetica Genève

Grand Conseil de Genève - Commission fiscale
Audition de Domus Antiqua Helvetica Genève
PL 12773 et PL 12774

Mardi 26 janvier 2021

1

Domus Antiqua
Helvetica Genève

ORDRE DU JOUR

- Domus Antiqua Helvetica – Genève
- Chronologie des faits pour l'évaluation cantonale de biens atypiques de type DAH
- Règles d'évaluation pour les demeures historiques

ORDRE DU JOUR

- Domus Antiqua Helvetica – Genève
- Chronologie des faits pour l'évaluation cantonale de biens atypiques de type DAH
- Règles d'évaluation pour les demeures historiques

OBJECTIFS DE DOMUS ANTIQUA HELVETICA

Domus Antiqua Helvetica (DAH) est une association suisse qui rassemble les propriétaires de demeures d'au moins 150 ans ou d'intérêt historique ou artistique. Fondée à Berne en 1984, elle est présente dans pratiquement tous les cantons et active à Genève depuis sa fondation.

La mission de DAH est d'informer et de défendre les intérêts de ses 1'400 membres suisses, dont 141 à Genève.

Convaincue que l'engagement privé contribue à la conservation du patrimoine historique, architectural et culturel suisse, elle vise aussi un plus large public intéressé par la préservation d'un héritage bâti pour les générations futures.

Dans ce sens, elle tisse des liens avec les associations suisses et européennes liées aux demeures historiques et au patrimoine.

OBJECTIFS DE DOMUS ANTIQUA HELVETICA

art 3 des statuts: « assister ses membres pour la conservation et l'entretien de leurs demeures

- informer et conseiller ses membres... fiscalité, assurance, classement
- inciter les autorités à se saisir des problèmes des propriétaires
- informer le public de son intérêt au maintient de la propriété privée de demeures historiques

QUALITÉ DES MEMBRES

«Peut être membre ordinaire toute personne physique ou morale, propriétaire (propriétaire exclusif, copropriétaire ou propriétaire en commun) ou usufruitière inscrite au registre foncier d'une demeure d'intérêt historique ou présentant un intérêt pour l'histoire de l'art d'au moins 150 ans d'âge ou d'une demeure plus récente digne de protection pour d'autres motifs d'intérêt historique ou artistique» (art 6.2 des statuts)

Nombre de membres 01.2021: 141

CARTOGRAPHIE DES MEMBRES

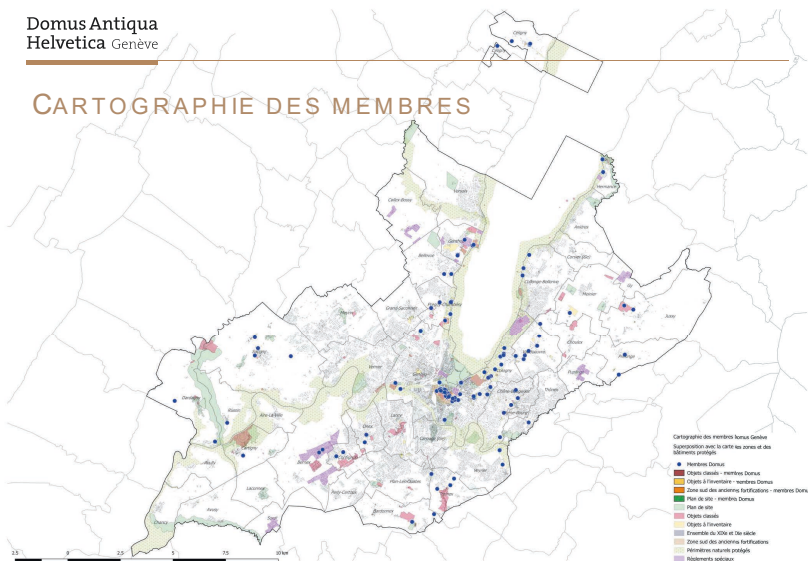
En termes de chiffres et de pourcentages:

63% dans le canton

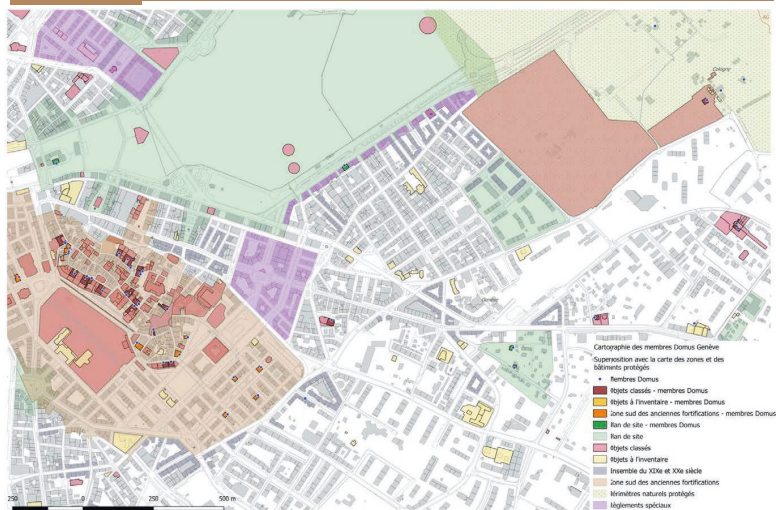
37 % en Ville de Genève

37 membres ont des propriétés classées27 membres ont des propriétés inscrites à l'inventaire10 membres ont des propriétés dans le secteur protégé « Vieille Ville et zone sud des anciennes fortifications »9 membres ont des propriétés en zone de protection rives du lac, rives du Rhône (tous sur la rive gauche)6 membres ont des propriétés situées dans un plan de site41 membres ont des propriétés situées dans les autres zones ou ne sont pas au bénéfice d'une mesure de protection (soit 1/3 des membres)

CARTOGRAPHIE DES MEMBRES



Domus Antiqua Helvetica Genève



www.domusgeneve.com

Audition – Commission fiscale Genève : 26.01.2021

9

Domus Antiqua Helvetica Genève

CAHIERS THÉMATIQUES: LES GRANDES LIGNES

Contenu: Cinq thèmes

Droit et fiscalité (ex Normes de protection, Transmission)
Paysage
Énergie
Réalités pratiques (ex. Assurances)
Restauration

Format: Cahier de 30 à 60 pages

Fréquence: 1 tous les 2 ans

Distribution: DAH Genève + autres sections suisses

Autres associations: Patrimoine Suisse, Vieilles Maisons Françaises,
La Demeure Historique (France),...

Etat de Genève (Direction du patrimoine, CMNS,...)

Librement accessible au public: <https://domusgeneve.com/publications/>

www.domusgeneve.com

Audition – Commission fiscale Genève : 26.01.2021

10

Domus Antiqua
Helvetica Genève

CAHIER
NR. 1

CAHIER N°1

Restauration
Paysage
Energie
Droit/fiscalité
Assurance

Domus Antiqua Helvetica Genève

DEMEURES HISTORIQUES ET ASSURANCES



www.domusgeneve.com

Audition – Commission fiscale Genève : 26.01.2021

11

Domus Antiqua
Helvetica Genève

CAHIER
NR. 2

CAHIER N°2
Février 2012

Restauration
Paysage
Energie
Droit/fiscalité
Assurance

Domus Antiqua Helvetica Genève

DEMEURES HISTORIQUES ET NORMES DE PROTECTION



www.domusgeneve.com

Audition – Commission fiscale Genève : 26.01.2021

12

Domus Antiqua
Helvetica Genève

CAHIER
NR. 3

CAHIER N°3
Septembre 2015

Restauration
Paysage
Energie
Droit/fiscalité
Assurance

Domus Antiqua Helvetica Genève

DEMEURES HISTORIQUES, PAYSAGE ET NATURE



www.domusgeneve.com

Audition – Commission fiscale Genève : 26.01.2021

13

Domus Antiqua
Helvetica Genève

CAHIER
NR. 4

CAHIER N°4
Octobre 2017

Transmission
Paysage
Normes de protection
Assurances

Domus Antiqua Helvetica Genève

DEMEURES HISTORIQUES: LA TRANSMISSION



www.domusgeneve.com

Audition – Commission fiscale Genève : 26.01.2021

14

CAHIER NR. 5: DEMEURES HISTORIQUES ET ÉNERGIE (EN PRÉPARATION)

Objectif :

Soutenir les membres lors de travaux d'entretien et d'assainissement de demeures historiques (isolation fenêtres, toitures, façades, chauffage, mise aux normes)

Thèmes:

- Modes de production, de distribution et de consommation d'énergie les interventions possibles dans le respect du patrimoine
- Transition vers les énergies propres
- Illustrations par des exemples concrets dans le canton de Genève

Collaboration avec les services de l'Etat (CMNS, OCEN)

INTÉRÊTS PUBLICS POURSUIVIS

- Buts constitutionnels poursuivis pour l'immobilier ordinaire: promotion de l'accèsion à la propriété (art. 108 Cst.) ; encouragement à la prévoyance (art. 111 Cst.)
- But constitutionnel additionnel poursuivi par DAH: protection du patrimoine (art. 78 Cst.)
- Maintien de bâtiments remarquables (à l'inventaire ou classés) qui seraient aussi une charge pour l'Etat
- Collaboration avec Patrimoine suisse (collaboration et participation réciproques aux AG) et avec la Fondation Magnificasa (Fondation Vacances au cœur du patrimoine permettant un accès public dans des demeures historiques)
- Collaboration avec
 - L'Etat: Service des Monuments et Sites (publications, AG), services concernés (Office de l'énergie par ex)
 - Le public (publications des cahiers, Journées du Patrimoine, Fondation Magnificasa, Journées Caves Ouvertes, ...)
 - D'autres associations similaires en Europe: Vieilles Maisons Françaises, La Demeure Historique (France), FAI (Italie), National Trust (UK)

ORDRE DU JOUR

- Domus Antiqua Helvetica – Genève
- Chronologie des faits pour l'évaluation cantonale de biens atypiques de type DAH
- Règles d'évaluation pour les demeures historiques

CHRONOLOGIE DES FAITS POUR L'ÉVALUATION CANTONALE DE BIENS ATYPIQUES DE TYPE DAH

1. **Septembre 2013** : Rencontre avec Monsieur le Conseiller d'État David Hiller
 - Annonce de la reprise du modèle zurichois et son application genevoise.
 - Reconnaissance du caractère particulier des biens DAH.
 - Echange de vues sur les modalités de prise en compte de la valeur de rendement
2. **Août 2015** : Rencontre avec Monsieur le Conseiller d'État Serge Dal Busco
 - Confirmation du caractère particulier des biens DAH en lien avec la discussion avec Monsieur le Conseiller d'État David Hiller.
 - Reconnaissance de l'utilité d'une expertise pour les biens DAH.
3. **05.03.2020** : Présentation de la réévaluation du parc immobilier genevois (RPI) avec Madame la Conseillère d'État Nathalie Fontanet.
 - Possibilité d'estimation individuelle pour les biens DAH.
4. **18.06.2020** : procédure de consultation relative à l'avant-projet de loi sur l'évaluation fiscale des immeubles (LEFDI) et son règlement d'application (REFDI).

CHRONOLOGIE DES FAITS POUR L'ÉVALUATION CANTONALE DE BIENS ATYPIQUES DE TYPE DAH (SUITE)

5. **31.07.2020** : Courrier de DAH à Madame la Conseillère d'État Nathalie Fontanet par lequel DAH communique sa prise de position :
 - «DAH a pris bonne note du fait qu'à teneur du commentaire de l'art. 13 de l'avant-projet de la LEFDI, le législateur reconnaît que la valorisation schématique est en particulier problématique pour déterminer la valeur fiscale de biens de type DAH.»
6. **26.01.2021** : Audition de DAH avec la Commission fiscale

ORDRE DU JOUR

- Domus Antiqua Helvetica – Genève
- Chronologie des faits pour l'évaluation cantonale de biens atypiques de type DAH
- Règles d'évaluation pour les demeures historiques

CRITÈRES D'APPRÉCIATION

1. **Fonction d'intérêt public** assumée par les privés, par des restaurations et rénovations assumées par leur propres deniers privés, de biens appartenant au patrimoine historique et culturel du canton
2. **Illiquidité du marché** des biens de type Domus, liée à plusieurs causes (taille, prix, marché d'amateur), nécessitant une décote en cas de volonté de vente rapide ou dans un délai raisonnable
3. **Principe d'utilité marginale** décroissante lié à la taille du terrain et du bâtiment (inadaptation à la rentabilisation)
4. **Surcoût sensible des frais d'entretien** immobiliers de ces biens; par exemple surcoût des frais de chauffage, conservation simples vitrages et/ou utilisation partielle en hiver

DES INVESTISSEMENTS IMPORTANTS FINANCÉS PAR LE PRIVÉ

- DAH et le Centre national d'information sur le PATRIMOINE CULTUREL (NIKE) ont fait réaliser en 2020 par BAK Economics une étude sur l'importance économique du patrimoine bâti en Suisse (<https://www.nike-kulturerbe.ch/fr/documents-de-base/rapports-statistiques/>)
- Les investisseurs privés ont investi en moyenne 96'000 francs par an (moyenne) ou 46'000 francs (médiane) pour des travaux d'investissement
- 42% des travaux ont été financés de manière entièrement privée et 58% des travaux ont fait l'objet d'une demande de subventions
- La part des subventions n'était que de 9% du coût total des travaux

RÈGLES D'ÉVALUATION

Règles d'évaluation selon la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes

Selon l'art. 14 al. 1 de la loi sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes:

« La fortune {constituée d'immeubles non agricoles} est estimée à la valeur vénale. Toutefois, la valeur de rendement peut être prise en compte de façon appropriée ».

Commentaire de l'art. 13 de l'avant-projet de la LEFDI:

« Cette présomption peut notamment être renversée en présence de biens atypiques. Par exemple, pour les demeures historiques pour lesquelles l'État, la société et les propriétaires ont un intérêt commun à leur sauvegarde et dont les propriétaires sont membres, notamment à l'association « Domus Antiqua Helvetica » ; pour les immeubles vendus avec un droit de réméré dont les propriétaires sont, notamment, membres de l'association « Coin-de-terre ». (Page 51 de l'exposé des motifs qui accompagne l'avant-projet de la LEFDI et son règlement.)

RÈGLES D'ÉVALUATION (SUITE)

09.09.2020 : Train de projets de lois (PL 12773 et PL 12774) à la suite de la procédure de consultation :

1. Ce nouveau document reconferme la position du législateur quant à la difficulté d'évaluer des biens de type DAH selon l'évaluation schématique :

« Cette présomption peut notamment être renversée en présence de biens atypiques. Par exemple, pour les demeures historiques pour lesquelles l'État, la société et les propriétaires ont un intérêt commun à leur sauvegarde et dont les propriétaires sont membres, notamment à l'association « Domus Antiqua Helvetica » ; pour les immeubles vendus avec un droit de réméré dont les propriétaires sont, notamment, membres de l'association « Coin-de-terre ». (PL 12773/PL 12774, p. 178.)

2. « Cette présomption peut notamment être renversée en présence de biens atypiques, par exemple, pour certaines demeures historiques {note de bas de page : « l'association « Domus Antiqua Helvetica » représente pour partie ces propriétaires »} et pour certains immeubles vendus avec un droit de réméré ». (PL 12773/PL 12774, p. 67.)



Note à :	Commission fiscale
De :	DF
Copie à :	Madame Nathalie Fontanet
Date :	01.02.2021
Concerne :	PL 12773 (LEFI) et 12774 (LEFIAS)

La Commission fiscale a souhaité les commentaires du DF sur la présentation de la CGI lors de la séance du 12 janvier 2021.

A. La conformité du système actuel qui aurait été validé par le Tribunal fédéral (PV, p. 5 et p. 7 de la présentation de la CGI)

La CGI considère qu'il n'y pas de nécessité de légiférer dès lors que le Tribunal fédéral aurait reconnu que le système prévu par le droit cantonal genevois pour évaluer les immeubles sis dans le canton ne serait pas contraire aux exigences de l'art. 14 LHID. Il invoque un arrêt du Tribunal fédéral dans ce sens (2C_194/2018 du 1^{er} octobre 2018 consid. 5.3).

De l'avis du DF, la CGI tire des conclusions erronées de cet ATF. En effet, le considérant 5. 3 de l'arrêt relève que *"sur le vu de ce qui précède, il n'apparaît pas que le système prévu par le droit cantonal pour évaluer les immeubles locatifs sis dans le canton de Genève serait contraire aux exigences posées par l'art. 14 LHID"*. Or, il n'a jamais été contesté (c'est d'ailleurs mentionné dans le PL, ch. 6.2) que s'agissant des **immeubles locatifs**, la jurisprudence du TF a déjà confirmé que le système actuel était conforme à la LHID. Ce sont les estimations des villas et PPE qui posent problème actuellement et qui sont visés par la nouvelle méthode introduite dans le PL 12773.

Par ailleurs, le TF n'a pas examiné dans cet arrêt la compatibilité dans son ensemble du système genevois avec la LHID: cet ATF concernait en effet un cas particulier d'application de la LEFI de 2007 (loi sur l'estimation fiscale de certains immeubles), pour l'ICC 2010 et en rapport avec un bien ayant fait l'objet d'un partage suite à une succession, ayant donné lieu à une réévaluation en cours de période décennale, selon l'art. 52 al. 3 LIPP¹. Le TF a confirmé dans cet arrêt que l'AFC pouvait se baser sur la nouvelle valeur fiscale estimée selon le bordereau de droit d'enregistrement, ce qui est précisément un cas prévu par la LIPP où il convient de déroger au système de la période décennale.

Le TF ajoute encore (consid. 6.4) que *"les différentes lois sur les estimations fiscales de certains immeubles, adoptées après 1964, ont pour but de pallier l'absence d'évaluations décennales des immeubles non locatifs par une commission d'experts. Il n'est dès lors pas arbitraire de considérer que ces lois n'ont pas pour objectif de remplacer entièrement le système d'estimation mis en place par le législateur cantonal et, en particulier, qu'elles ne permettent pas de déroger aux nouvelles valeurs d'estimation au sens de l'art. 52 al. 3 de la loi cantonale sur l'imposition des personnes physiques, étant entendu que les adaptations*

¹ Lorsque, pendant cette période, un immeuble est aliéné à titre onéreux ou 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 pour le reste de la période décennale.

prévues par cette disposition en cas d'aliénation ou de succession tendent à faire en sorte que les valeurs fiscales reconnues correspondent au mieux à la valeur vénale, comme l'exige l'art. 14 al. 1 LHID".

Il ressort donc de cet arrêt que le TF n'a certes pas invalidé complètement le système actuel d'estimation des immeubles non locatifs prévu par la LIPP actuelle (ce n'était pas l'objet du recours), mais qu'il reconnaît néanmoins, indirectement, que ce système est bancal ou insatisfaisant, vu que l'absence de réévaluation décennale par des commissions d'experts a pour effet que les valeurs fiscales appliquées à Genève ne correspondent souvent pas à la valeur vénale exigée par l'art. 14 al. 1 LHID. Le fait que des réévaluations individuelles de certains biens aient lieu dans l'intervalle, en application de l'art. 52 al. 3 LIPP, permet certes de pallier, mais seulement en partie, les défauts du système, en permettant, dans ces cas particuliers d'arriver à une valeur plus conforme à la LHID. A contrario, dans tous les cas d'anciens immeubles n'ayant pas donné lieu à une nouvelle évaluation récente selon l'art. 52 al. 3 LIPP (en l'absence d'aliénation), le contribuable continue à bénéficier d'une valeur fiscale très largement inférieure à la valeur vénale, ce qui est contraire à la LHID. Cette non-conformité au droit supérieur peut toutefois difficilement être constatée formellement dans un arrêt par le TF car cela nécessiterait un recours dans un cas concret et les contribuables qui sont actuellement gagnants avec le maintien de ce système non conforme ne vont évidemment pas aller le contester devant les instances de recours. Quant à ceux qui sont perdants (car déjà imposés de façon conforme à la LHID selon la valeur vénale), ils ne peuvent pas recourir en invoquant le principe de l'égalité dans l'illégalité.

On peut encore ajouter que la non-conformité à la LHID de la loi actuelle ne réside pas uniquement dans le fait que les estimations des anciens immeubles sont trop basses, mais aussi pour les raisons suivantes:

- Selon le TF, les cantons ne sont pas autorisés à actualiser les valeurs fiscales établies à intervalles de longue durée (exposé des motifs général PL 12773 ch. 4.2.1, p.5). Autrement dit, des réévaluations décennales (même si elles avaient été régulièrement effectuées) ne permettent pas non plus de respecter l'exigence de l'art. 14 al. 1 LHID.
- l'abattement sur la valeur fiscale de 4% par année d'occupation continue (soit un maximum de 40% après 10 ans), qui est lui aussi non conforme à la LHID et devrait être supprimé (exposé des motifs général PL 12773 ch. 4.2.5 et 7.4). Or, le maintien du système actuel avec la suppression de l'abattement de 40% aboutirait sans doute à un résultat moins favorable pour les propriétaires immobiliers qu'en cas d'adoption du PL 12773.

B. Impact chiffré (PV, p.5 et p.9 de la présentation CGI)

Pour mémoire, la mise en œuvre de RPI sans mesures d'accompagnement permettrait d'obtenir 220 millions de recettes fiscales supplémentaires, dont 190 millions sur l'impôt cantonal sur la fortune et 30 millions sur l'impôt immobilier complémentaire.

Afin d'adoucir les effets de la réforme, le Conseil d'Etat a prévu deux mesures d'accompagnement (la baisse du barème de l'impôt cantonal sur la fortune et une déduction sociale) et un outil de financement (imposition des gains immobiliers réalisés après 25 ans). L'impact financier des PL 12773 et 12774 est le suivant:

Les montants sont exprimés en millions de francs

	2022	2023	2024
Baisse linéaire des barèmes pour l'impôt sur la fortune	5%	10%	15%
Taux de l'impôt sur les bénéfices et les gains immobiliers	3%	5%	10%
Impact total de la RPI sur les recettes cantonales	+ 105	+ 95	+ 90
Impôt cantonal sur la fortune (hors impôt communal)	+ 60	+ 40	+ 10
Impôt immobilier complémentaire	+ 30	+ 30	+ 30
Impôt sur les bénéfices et les gains immobiliers	+ 15	+ 25	+ 50

La CGI a décidé de ne pas tenir compte de la déduction sociale, en raison de son caractère transitoire. Pour rappel, sur la base des données à notre disposition, la déduction sociale représente un coût d'environ 90 millions de francs. Elle protège efficacement les propriétaires et est sans effet sur les non propriétaires. Au cours de la période transitoire de 15 ans, les mutations du parc immobilier entraîneront une diminution du nombre de contribuables qui bénéficieront de la déduction sociale et de facto une augmentation graduelle des recettes fiscales.

Le tableau ci-dessous, qui se trouve à la page 29 de la version internet et papier (le renvoi à la page 170 version internet est erroné car il se réfère à l'avant-projet, soumis en consultation), montre les effets de la baisse de barème sur les petits propriétaires, les autres propriétaires et les contribuables qui ne sont pas propriétaires.

Lorsque la baisse de barème de l'impôt cantonal sur la fortune atteindra 15%, l'impact total sera de 93.8 millions. Pour les petits propriétaires, la facture augmentera de 17.9 millions, pour les autres propriétaires, de 84.5 millions. Comme la baisse de barème ne s'applique pas exclusivement aux propriétaires immobiliers, les non-propriétaires verront leur facture diminuer de 8.7 millions, ce qui reste minime par rapport à l'effet sur l'ensemble des contribuables.

Il convient de souligner qu'en 2024, selon nos estimations, les mesures d'accompagnement limitent l'augmentation des recettes de l'impôt cantonal sur la fortune à environ 10 millions de francs. Ceci est à comparer avec l'augmentation estimée à 190 millions de francs, dans le cas où RPI serait implémenté sans mesures d'accompagnement.

Variantes	Impact RPI	Baisse linéaire de			
		1%	5%	10%	15%
Impact total*	+ 188,6	+ 182,6	+ 158,0	+ 126,5	+ 93,8
Petits propriétaires	+ 22,4	+ 22,1	+ 21,0	+ 19,5	+ 17,9
Autres propriétaires	+ 166,2	+ 161,0	+ 139,9	+ 112,7	+ 84,5
Pas propriétaires	-	- 0,6	- 2,8	- 5,7	- 8,7
*(en millions de francs)					

Enfin, la CGI estime l'impôt communal à hauteur de 42 millions de francs. Le DF a indiqué par courriel du 13 novembre à la commission, que l'impact global pour les communes est estimé à environ 1.7 millions de francs de recettes fiscales supplémentaires. **L'analyse empirique montre que les recettes fiscales communales représentent environ ¼ des recettes fiscales cantonales. Par conséquent, dans l'exemple, ¼ de 100.4 millions de recettes sur l'impôt cantonal sur la fortune représente environ 25 millions et non 42 millions de francs.**

C. Revue des exemples (PV, p.5 à 7 et présentation de la CGI p. 12 à 18))

L'AFC a procédé à la revue des cas chiffrés présentés aux diapositives 12 à 28 du support de présentation.

I. Remarques générales

Les chiffrages ont été obtenus à l'aide de la calculette disponible sur le site internet de l'AFC (barème 2021). Les résultats reconstitués par l'AFC divergent toutefois de ceux présentés par la CGI, en particulier sur deux points :

- La mesure visant la **baisse linéaire de 15% du barème de l'impôt sur la fortune** n'est pas reprise dans les simulations présentant l'impact après l'entrée en vigueur de la RPI.
- La mesure visant l'introduction d'une **déduction sociale** n'est pas correctement retranscrite dans les simulations présentées.

II. Remarques spécifiques

Les exemples présentés par la CGI illustrent **une famille propriétaire d'une part en PPE** ainsi qu'un **couple de retraité propriétaire d'une villa**.

Famille propriétaire d'une PPE (situation ordinaire)

- Diapositive n°13 – situation initiale : *pas de remarques*
- Diapositive n°14 – situation avec RPI :

<u>Chiffrages CGI</u>	<u>Remarques AFC</u>
Impôt sur la fortune : 1'120.45	<p>Ce montant n'intègre pas la réduction de 15% du barème de l'impôt sur la fortune. Ainsi le montant correct devrait correspondre à 952.-</p> <p>A noter que dans cet exemple, la déduction sociale ne s'applique pas car le taux d'effort appliqué au revenu brut est supérieur à l'augmentation de la charge fiscale découlant de la réévaluation de l'immeuble.</p>

- Diapositive n°15 – situation avec RPI :

<u>Chiffrages CGI</u>	<u>Remarques AFC</u>
Avant : total des impôts ICC 11'938.- Après : total des impôts ICC 13'253.-	Avant : total des impôts ICC 11'938.- Après : total des impôts ICC 13'085.-
Augmentation de 11% annuelle	Augmentation de 9.6% annuelle

Famille propriétaire d'une PPE (situation zone de développement)

- Diapositive n°16 – situation initiale : *pas de remarques*
- Diapositive n°17 – situation avec RPI :

<u>Chiffrages CGI</u>	<u>Remarques AFC</u>
Impôt sur la fortune : 1'283.40	Ce montant n'intègre pas la réduction de 15% du barème de l'impôt sur la fortune. Ainsi le montant correct devrait correspondre à 1'090
	A noter que dans cet exemple, la déduction sociale ne s'applique pas car le taux d'effort appliqué au revenu brut est supérieur à l'augmentation de la charge fiscale découlant de la réévaluation de l'immeuble.

- Diapositive n°18 – situation avec RPI :

<u>Chiffrages CGI</u>	<u>Remarques AFC</u>
Avant : total des impôts ICC 11'917.- Après : total des impôts ICC 13'537.-	Avant : total des impôts ICC 11'938.- Après : total des impôts ICC 13'344.-
Augmentation de 13.6% annuelle	Augmentation de 12% annuelle

Couple de retraités (villa occupée)

- Diapositive n°21 – situation initiale RPI : l'exemple présenté par la CGI (tiré d'un cas réel) illustre parfaitement la nécessité de la réforme. En effet, la valeur fiscale nette de la villa sise à Bernex sur une parcelle de 1'355 m2 se monte actuellement à 273'477 fr. soit la moitié du prix à neuf de la maison sans même

du barème de l'impôt sur la fortune qui représentent dans l'exemple une baisse de 14'231.- (15'582 – 1'351).

Couple de retraités variante 1 (villa occupée + faible fortune mobilière)

- Diapositive n°25 – situation initiale : *la variante fait mention d'une "famille", toutefois, les données chiffrées reprennent la situation du couple de rentiers exposé à l'exemple précédent.*
- Diapositive n°26 – situation avec RPI :

<u>Chiffrages CGI</u>	<u>Remarques AFC</u>
<p>Impôt sur la fortune : 703.-</p> <p>Augmentation de 493% annuelle</p>	<p>Ce montant n'intègre pas la réduction de 15% du barème de l'impôt sur la fortune. De même, la déduction sociale liée au taux d'effort n'est pas correctement répercutée.</p> <p>Le montant correct d'impôt sur la fortune en tenant compte d'une déduction sociale de 1'675'442 et d'une réduction linéaire du barème de 15% se monte à 101.-.</p> <p>Augmentation de 364% annuelle étant précisé que sous l'angle de l'impôt sur la fortune, l'augmentation ne représente que 101.-. Le solde de l'augmentation est entièrement imputable à l'IIC qui est multiplié par 4,5 en raison de la très basse valeur fiscale de la villa jusqu'alors (273'477.-).</p>

S'agissant de l'impôt immobilier complémentaire, s'il est vrai que celui-ci augmente de manière significative (+1'587.-), il faut toutefois le mettre en perspective de l'impôt réduit grâce aux mesures conjointes de la déduction sociale et de la baisse du barème de l'impôt sur la fortune qui représentent dans l'exemple une baisse de 12'350.- (12'451 – 101).

Couple de retraités variante 2 (villa louée)

- Diapositive n°27 – situation initiale : *la variante fait mention d'une "famille", toutefois, les données chiffrées reprennent la situation du couple de rentiers exposé à l'exemple précédent.*

- Diapositive n°28 – situation avec RPI :

Chiffrages CGI	Remarques AFC
Impôt sur la fortune : 12'450.-	Ce montant n'intègre pas la réduction de 15% du barème de l'impôt sur la fortune. Ainsi le montant correct devrait correspondre à 10'582.-
Augmentation de 369% annuelle	Dans cet exemple, aucune déduction sociale ne peut être appliquée ne s'agissant pas d'un bien occupé par le propriétaire, mais d'un bien à vocation de placement. Augmentation de 321% annuelle en grande partie liée à l'impôt sur la fortune en raison de l'absence d'application de la déduction sociale au cas particulier. L'augmentation, qui peut sembler conséquente, doit toutefois être replacée dans le contexte de la très faible valeur fiscale de la villa jusqu'alors (273'477.-).

S'agissant de l'impôt immobilier complémentaire, celui-ci peut subir une augmentation plus ou moins significative selon l'importance de la réévaluation. Les mesures de compensations ne touchent pas directement cet impôt dont le taux demeure inchangé dans le présent projet de loi.

D. L'évaluation des immeubles devrait prévoir une exonération fiscale à titre de prévoyance, notamment si le logement du contribuable a été financé avec le 2^{ème} et le 3^{ème} piliers qui sont exonérés fiscalement (PV p. 7).

L'article 84 de la loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité, du 25 juin 1982 (LPP – RS 831.40) prévoit que les prétentions envers des institutions de prévoyance et d'autres formes de prévoyance sont exonérées des impôts directs de la Confédération, des cantons et des communes.

C'est en vertu de cette base légale que les capitaux du 2^{ème} et du 3^{ème} pilier A sont exonérés de l'impôt sur la fortune des contribuables concernés. Dès lors que ces capitaux sont retirés dans le cadre de l'encouragement à la propriété du logement, il n'y plus d'exonération possible en vertu de la LPP. Par ailleurs, la LHID ne prévoit pas d'exonération pour l'impôt sur la fortune pour ces capitaux lorsqu'ils sont retirés.

Il n'y a donc pas de marge de manœuvre pour le canton compte tenu du droit fédéral.

E. Le fardeau de la preuve (PV, p. 9, p. 1, 13, 15)

1. La procédure de taxation en général

1.1 La procédure de taxation mixte

La procédure de taxation mixte voit le contribuable et l'administration déterminer conjointement le montant de la créance d'impôt. Ce système de taxation est obligatoire pour la perception de l'impôt fédéral direct. Selon la doctrine, la procédure de taxation mixte est également obligatoire pour les impôts cantonaux, bien que la LHID contienne peu de règles de procédure, laissant aux cantons une grande liberté de manœuvre dans l'organisation de leurs autorités de taxation et perception².

Cette procédure de taxation mixte s'explique parce que l'Etat ne dispose pas de tous les éléments qui lui permettraient de procéder à l'imposition du contribuable et qui ne sont pas accessibles à tous, comme son salaire, ou qui sont protégés par des obligations de confidentialité qualifiées, comme ses avoirs bancaires. Les intérêts de l'Etat et du contribuable sont divergents : le premier a besoin de connaître les informations nécessaires, le second à n'être taxé que sur ces éléments-là, voire sur une partie seulement de ceux-ci. En contrepartie de la communication des éléments relevant par le contribuable, l'autorité fiscale doit en assurer la confidentialité par le biais du secret fiscal. L'obligation du contribuable porte sur ses revenus (et sa fortune) et sur les déductions auxquelles il peut prétendre³.

1.2 La maxime d'office

La procédure de taxation est gouvernée par le principe de la maxime d'office selon lequel les autorités fiscales établissent d'office les faits pertinents⁴.

Pour assurer que son activité aboutisse à une taxation complète et exacte, l'autorité doit pouvoir compter sur la collaboration du contribuable que la loi lui impose. Ce principe comporte une obligation mais aussi un droit, puisqu'il permet au contribuable de participer activement à la procédure, et d'aboutir ainsi à la qualité de taxation voulue par le législateur, ce qui est dans l'intérêt de chacune des parties⁵.

En faisant appel à sa collaboration, les autorités fiscales doivent respecter les principes généraux de l'activité administrative, notamment celui de la proportionnalité⁶.

1.3 Le fardeau de la preuve

La répartition du fardeau de la preuve en procédure de taxation, découle de l'article 8 CC, reflet d'un principe général de droit. On admet ainsi que l'administration supporte le fardeau de la preuve de démontrer l'existence d'éléments qui justifient l'assujettissement et qui augmentent la taxation, tandis qu'il incombe au contribuable de justifier les faits qui réduisent ou éteignent son obligation fiscale⁷.

² Voir dans ce sens : Xavier Oberson, *Droit fiscal suisse*, 4e éd. 2012, p. 511, no 4.

³ Voir dans ce sens : Isabelle Althaus-Houriet, in *Commentaire romand, Impôt fédéral direct*, 2017, no 2 ad art. 123 LIFD.

⁴ Althaus-Houriet, no 5 ad art. 123 LIFD.

⁵ Althaus-Houriet, no 8 ad art. 123 LIFD.

⁶ Althaus-Houriet, no 9 ad art. 123 LIFD.

⁷ Oberson, p. 513 no 11.

L'attribution du fardeau de la preuve n'a en règle générale pas d'effet sur l'obligation de l'autorité fiscale d'établir d'office les éléments de fait et de droit déterminants : elle doit établir l'ensemble des faits, même ceux qui n'ont pas été allégués par le contribuable⁸.

L'autorité fiscale supporte le fardeau de la preuve de tous les éléments qui justifient l'assujettissement et qui augmentent l'assiette de l'impôt, sous réserve de l'obligation de collaboration du contribuable. Le contribuable doit prouver l'exactitude de sa déclaration d'impôt et de ses explications ultérieures⁹.

1.4 Moyens de preuve

Pour pouvoir vérifier les informations communiquées par le contribuable dans sa déclaration d'impôt, l'autorité de taxation doit pouvoir dans une seconde phase en apprécier le contenu en se fondant sur des moyens de preuve. Cette notion doit être interprétée largement, et il peut s'agir de preuves littérales ou testimoniales qui permettent à l'autorité de se persuader de la réalité d'éléments de faits ou de droit permettant la taxation complète et exacte. Ces preuves peuvent être tirées de toutes sources d'information dont dispose l'autorité et qui sont propres à l'aider dans sa recherche de la situation de fait réelle permettant de fonder une taxation exacte et complète¹⁰.

Les expertises permettent à l'autorité de taxation de recueillir un avis écrit qualifié (rapport d'expertise) relatif à des éléments de fait dont l'appréciation nécessite des connaissances professionnelles particulières dont elle ne dispose pas. En procédure de taxation, le contribuable peut produire spontanément une expertise privée sous forme d'avis de droit ou d'estimation avant la décision de taxation. Ces pièces n'ont qu'une valeur probatoire restreinte – il s'agit d'avis donnés par des mandataires liés au contribuable – par rapport à une expertise à laquelle l'autorité fiscale et le contribuable décident de procéder conjointement (par exemple pour l'estimation de biens immobiliers)¹¹.

2. La procédure de taxation de la LEFI

2.1 Lignes directrices

Lors de l'élaboration de la LEFI, les lignes directrices suivantes ont été fixées : la fixation de la valeur de l'immeuble intervient au cours de la procédure de taxation au sens large. Il n'y a pas de procédure ni d'autorité spéciale pour fixer la valeur de l'immeuble¹².

Il convient donc de se référer à la procédure de taxation en général présentée supra sous chiffre 1.

2.2 Le droit actuel et la LEFI (nouveau droit)

Le DF rappelle que selon le système actuellement en vigueur, sous réserve des cas d'aliénation ou de dévolution successorale où une nouvelle évaluation par l'administration fiscale cantonale (afc) intervient de toute façon (art. 52, al. 3, LIPP), ce n'est qu'à des conditions très restrictives que le contribuable (ou l'afc) peut demander une nouvelle

⁸ Oberson, p. 514 no 12.

⁹ Althaus-Houriet, no 13 ad art. 130 LIFD.

¹⁰ Althaus-Houriet, no 19 ad art. 123 LIFD.

¹¹ Althaus-Houriet, no 21 ad art. 123 LIFD.

¹² PL 12773-12774, p. 68 (version papier, 2^{ème} livret, p. 27).

estimation de la valeur d'un immeuble. Il faut d'une part que soit intervenu un "*changement important*" dans la nature de l'immeuble (interprétation restrictive de cette notion selon la jurisprudence: ATA/87/2014) et d'autre part que la demande de nouvelle estimation ait été formée avant la date déterminante pour la situation du contribuable et la fixation de la matière imposable, en l'occurrence le 31 décembre de l'année en question.

Le nouveau système proposé avec la nouvelle LEFI est plus souple, dès lors qu'il prévoit que le contribuable comme l'afc auront la possibilité, à chaque période fiscale, de contester le résultat de l'évaluation schématique (art. 13, al. 2, LEFI) si celui-ci ne devait pas correspondre à la valeur vénale. Pour ce faire, chaque partie pourra apporter tous les moyens de preuve utiles pour justifier la valeur de l'immeuble (par exemple une expertise), étant précisé qu'en cas de désaccord entre les parties sur ces moyens de preuve, la question pourrait être tranchée par un Tribunal (instance indépendante de l'afc) lors d'une procédure de recours.

Le DF ajoute que s'agissant de la section 3 (villas, PPE et terrains nus évalués d'une manière schématique), il est inexact de dire que c'est l'afc qui serait seule à fixer la valeur de l'immeuble. En application de la procédure de taxation mixte présentée ci-avant, cette valeur est fixée selon une méthode dont les critères sont en partie fixés par d'autres intervenants que l'afc (Wuest & Partner, commission d'experts pour la valeur du terrain, assurance incendie à fournir par le contribuable pour la valeur de la construction). Le système est en effet conçu pour que, théoriquement, le contribuable puisse calculer lui-même la valeur de son immeuble, même s'il est effectivement prévu (exposé des motifs ch. 7.3) que l'afc lui facilitera la tâche en lui adressant, comme pour la valeur locative, une communication contenant l'état des données en sa possession afin que le contribuable puisse les reporter dans sa déclaration fiscale.

2.3 But des articles 13 et 16 LEFI

La notion de densité normative prévoit qu'un acte législatif a une densité normative trop faible lorsqu'il n'éclaircit pas des situations équivoques¹³.

Les articles 13 et 16 LEFI se justifient au regard de la notion de densité normative. Ils ont pour but de lever toute ambiguïté sur l'articulation de la procédure de taxation en général avec, d'une part, la valeur schématique (art. 13) et, d'autre part, avec la valeur de l'immeuble fixée par l'administration fiscale cantonale (art. 16). Ces articles visent à indiquer que la procédure de taxation en général présentée sous chiffre 1 s'applique sans restriction.

2.4 Nécessité de reformuler les articles 13 et 16 LEFI

Suites aux remarques formulées lors des travaux de la commission fiscale, le DF a réexaminé attentivement les articles 13 et 16 LEFI (nouveau droit) et est parvenu à la conclusion qu'ils pouvaient être améliorés.

Afin que la procédure de taxation en général présentée sous chiffre 1 s'applique sans restriction, la formulation des articles 13 et 16 LEFI (nouveau droit) qui renvoyait à la notion de présomption a été abandonnée. L'article 36, alinéa 1, LPFisc¹⁴ qui s'applique actuellement à la procédure de taxation en général a servi de modèle pour la reformulation. Avec la

¹³ Office fédéral de la justice, Guide pour l'élaboration de la législation fédérale, 3^{ème} éd. 2007, no 640.

¹⁴ L'article 36, alinéa 1, de la loi de procédure fiscale, du 4 octobre 2001 (LPFisc – D 3 17) a la teneur suivante : Le département procède à la taxation des impôts sur la base de la déclaration d'impôt et des justificatifs déposés par le contribuable, ainsi que des contrôles et investigations effectués.

reformulation de l'article 13 LEFI (nouveau droit), l'évaluation schématique telle qu'elle figure dans la déclaration d'impôt sert de point de départ pour la taxation par l'afc, ni plus ni moins. Cette évaluation schématique est placée au même niveau que les autres éléments de fortune de la déclaration d'impôt, par exemple des valeurs mobilières (un véhicule automobile ou un bijou). De ce fait, la procédure de taxation en général s'applique sans restriction. Il en est de même pour la reformulation de l'article 16 LEFI (nouveau droit).

Les articles 13 et 16 LEFI (nouveau droit) ont la teneur suivante (le texte modifié est surligné en gris) :

Art. 13 Preuve de la valeur vénale

¹ L'administration fiscale cantonale procède à la taxation sur la base de la valeur vénale de l'immeuble résultant de l'évaluation schématique.

² Pour chaque période fiscale, le contribuable comme l'administration fiscale cantonale peuvent apporter la preuve que la valeur de l'immeuble résultant de l'évaluation schématique ne correspond pas à la valeur vénale.

³ Pour le surplus, la valeur de l'immeuble est déterminée dans la procédure de taxation prévue par la loi de procédure fiscale, du 4 octobre 2001, notamment par les articles 24 à 61A.

Art. 16 Preuve de la valeur vénale

¹ L'administration fiscale cantonale procède à la taxation sur la base de la valeur vénale de l'immeuble qu'elle a fixée.

² Pour chaque période fiscale, le contribuable peut apporter la preuve que la valeur de l'immeuble fixée par l'administration fiscale cantonale ne correspond pas à la valeur vénale.

³ Pour le surplus, la valeur de l'immeuble est déterminée dans la procédure de taxation prévue par la loi de procédure fiscale, du 4 octobre 2001, notamment par les articles 24 à 61A.

Un tableau comparatif des articles 13 et 16 LEFI (nouveau droit) est joint en annexe à cette note.

E. La taxation des indépendants (PV, p. 10, 11, 14)

Un immeuble doit en principe être évalué selon la catégorie à laquelle il appartient, indépendamment de la qualification de son propriétaire. S'agissant de l'impôt sur la fortune, l'article 14 alinéa 3 LHID précise que les biens immatériels (par exemple brevets) et la fortune mobilière sont estimés à la valeur déterminante pour l'impôt sur la fortune (valeur comptable). A contrario, la fortune immobilière n'étant pas mentionnée dans cet alinéa, elle doit être évaluée de la même façon pour tous les contribuables (selon les principes de l'art. 14 al. 1 ou 2 LHID), que le propriétaire soit une personne indépendante ou dépendante. Une personne indépendante qui travaille dans sa propre villa ou PPE n'est donc pas traitée différemment des autres contribuables. Elle peut en outre bénéficier de la déduction sociale si elle habite l'immeuble dans lequel elle travaille.

Il convient de préciser que la majorité des personnes de condition indépendante exerce leur activité dans des locaux loués.

F. Les garanties de procédure (PV, p. 13)

Le DF est d'avis qu'il n'est pas nécessaire que toutes les dispositions de la LPFisc sur les garanties de procédure (droit d'être entendu, accès au dossier) soient intégralement reproduites dans le PL 12773.

En effet, il est, d'une part, prévu que la LPFisc s'applique, sans exceptions, aux impôts régis par la nouvelle LEFI et la nouvelle LEFIAS (voir dans les dispositions finales du PL sous modifications à d'autres lois: art. 1 lettres d et e LPFisc).

D'autre part, les articles 13 al 3 et 16 al.3 LEFI renvoient déjà d'une façon générale à l'ensemble de la LPFisc. S'ils renvoient plus particulièrement (emploi du terme "notamment") aux art. 24 à 61A LPFisc, c'est parce que ces articles visent la procédure de taxation au sens large, qui commence avec le dépôt de la déclaration fiscale, peut aller jusqu'à la procédure recours et inclure les procédures en révision et rappel d'impôt. L'idée est de dire que la contestation de la valeur de l'immeuble peut être effectuée par les parties déjà dans la procédure de taxation, puis de réclamation ou même de recours.

Cette précision ne change rien au fait que les garanties générales de procédure, comme le droit d'être entendu ou de consulter le dossier, qui ne sont d'ailleurs pas garanties uniquement par la LPFisc mais ressortent aussi de la Constitution fédérale (art.29 Cst-CH), de la Constitution cantonale (art. 40 Cst-GE) ou d'autres lois générales comme la loi sur la procédure administrative (art. 41ss LPA) sont assurées en tout temps et indépendamment d'une procédure de taxation en cours. Il paraît donc inutile de retranscrire encore une fois tous ces articles dans la nouvelle LEFI.

G. La prise en compte de la vétusté

Pour les villas

La valeur de construction est estimée sur la base de la valeur d'assurance-incendie, qui correspond au coût de reconstruction de la maison. C'est la raison pour laquelle, il a été prévu de tenir compte de la vétusté à raison de 1% par année depuis l'année de construction ou de rénovation totale ultérieure, jusqu'à concurrence de 30%. Notre expert Wuest&partner a estimé qu'une durée de 30 ans correspond à un cycle de rénovation classique.

De plus, dans une situation de grand délabrement, le contribuable a toujours la possibilité de demander une estimation individuelle.

Pour les PPE

Vu l'absurdité d'appliquer la vétusté sur la totalité de la valeur de la PPE dont le prix inclut également le terrain, nous avons traité au cours de nos travaux la possibilité d'inclure une décote sur le prix cantonal moyen qui inclut des appartements anciens et nouveaux. La méthode négociée en 2016 prévoyait une décote de 20% sur le prix cantonal moyen.

Le tableau ci-dessous présente les résultats obtenus:

Abattement	Nouvelle valeur fiscale / valeur de transaction
Sans	76.7%
15%	62.6%
30%	51,4%

De ces résultats, il ressort que seule l'absence de décote permet de respecter la jurisprudence : le TF a en effet jugé qu'une évaluation des immeubles systématiquement inférieure à 70% par rapport à leur valeur fiscale créait une inégalité de traitement par rapport aux propriétaires de biens mobiliers qui ne bénéficiait pas d'un tel abattement.

Il convient d'ajouter que la commission d'experts est compétente pour fixer les prix cantonaux moyens. Dans le cas des PPE, la possibilité d'instaurer une décote est laissée à l'appréciation de la commission¹⁵, qui peut également vérifier par sondage le modèle sur la base des transactions communiquée par l'administration fiscale cantonale¹⁶.

¹⁵ Cf. art. 11, al. 2, lettre c, LEFI (nouveau droit).

¹⁶ PL 12773-12774, p. 18 (version papier, 1^{er} livret, p. 18).

PRÉSENTATION ET AMÉLIORATIONS SOUHAITÉES AU PL 12773

COMPLÉMENTS À L'AUDITION DU 12 JANVIER 2021
OBSERVATIONS SUR LES COMMENTAIRES DU DF
09 FÉVRIER 2021



Conformités du système actuel

Arrêt du Tribunal fédéral du 1^{er} octobre 2018 (12C_194/2018)

- La CGI et le DF ne partagent pas les conclusions à tirer de la lecture de cet arrêt
- Selon le DF, le TF aurait reconnu "indirectement que le système serait bancal" ce n'est de loin pas suffisant pour en tirer la conclusion d'une incompatibilité au droit supérieur.
- On rappellera que **la législation actuelle prévoit une procédure d'estimation qui est confiée à un organisme tiers** (les commissions d'experts; art.50 al. 2 LIPP), ce qui (i) reste tout à fait admissible, (ii) se rencontre en substance dans d'autres cantons (par exemple Vaud) et (iii) permet généralement un gage d'indépendance, pour autant, bien évidemment, que ses membres ne soient pas composés de personnes appartenant à l'administration. Cela concerne notamment les biens devant être évalués individuellement.

Impacts RPI sur les contribuables et les recettes cantonales

- Le DF indique que les hausses fiscales induites par le PL 12773 se montent à CHF 220'000'000.- de recettes fiscales supplémentaires sans mesures d'accompagnement.

A ce stade, la CGI maintient son appréciation selon laquelle il est nécessaire de comprendre dans l'impact fiscal l'abrogation de la déduction sociale, y compris après 15 ans.

- Dès lors, il nous apparaît que les estimatifs de recettes indiqués par le Conseil d'Etat dans son exposé des motifs sont effectivement de l'ordre de CHF 220'000'000 supplémentaires par année. D'ailleurs, le DF rappelle justement que les 220 mios reposent sur une estimation 2016, et qu'en 2013 ils se montaient à 212 mios. A ce rythme, on serait à CHF 233 mios en 2021 et à CHF 276 mios après les 15 ans. A cela s'ajoute bien sûr l'IBGI estimé par le projet de loi à CHF 50 mios par année.

Audition du 09 février 2021

Impacts RPI sur les contribuables et les recettes cantonales

- Les chiffres présentés prennent-ils en compte les nouvelles estimations des biens à estimer tels que les biens avec des aspects patrimoniaux (*Domus antiqua*) ?
- Ces estimations prennent-elles en compte les réestimations des immeubles appartenant aux indépendants (non seulement les immeubles qui comprennent leurs logements mais également les immeubles constitués d'arcades en ville ou, par exemple, de halles industrielles ou artisanales) ?
- S'agissant de l'impôt sur la fortune, le DF admet que les non-propriétaires ne verront leurs contributions diminuer que de 8.7 mios, «ce qui reste minime par rapport à l'effet sur l'ensemble des contribuables».

A ce stade, il apparaît que le chiffrage de ce projet de loi est imprécis et qu'il est plus important que ce que présente le DF.

Audition du 09 février 2021

Revue des exemples

Généralités

- Comme cela a déjà été mentionné dans notre prise de position produite au sein de l'exposé des motifs et comme nous l'avons répété à l'occasion de notre audition par-devant votre Commission le 12 janvier 2021, nous considérons **que la disposition relative à la déduction sociale n'est pas claire**. Preuve en est, l'interprétation qui en a été faite par les représentants de la Chambre genevoise immobilière, notamment sur la problématique de charge maximale. Ainsi, l'administration a procédé à des corrections de calculs selon son interprétation du texte. **Ce texte doit être reformulé clairement** sans quoi le contribuable ne pourra pas saisir la portée de cette disposition.
- Nous constatons que les impacts de hausses fiscales générales (et non seulement sur la partie immobilière) que subiraient les contribuables sont conséquents et qu'ainsi, **les chiffres présentés dans nos exemples sont, dans leurs ordres de grandeurs, confirmés par le DF**.

Revue des exemples

Généralités

- **Le poids de l'impôt immobilier complémentaire** pour la classe moyenne et les contribuables propriétaires ayant peu de **revenus est conséquent** et confirmé par les exemples. **Il est donc impératif qu'une mesure visant la réduction importante de cet impôt** pour les propriétaires occupants leur logement fasse partie des mesures d'accompagnement du projet de loi.
- **Ces hausses fiscales sont insupportables pour les contribuables genevois**, la substance fiscale étant épuisée dans notre Canton.

Prévoyance

La demande de la CGI devant votre commission ne visait pas à une exonération fiscale du logement de l'impôt sur la fortune – qui est une question relevant du droit fédéral – mais bien plus à la prise en compte du caractère de prévoyance dans le projet dans son ensemble, en lieu et place d'évaluations qui entraîneront des valeurs jamais encore taxées, dans un canton où le taux de l'impôt sur la fortune restera hors normes, même avec la réduction de 15%.

Par exemple, le caractère temporaire et limitatif de la déduction sociale, ainsi que son fonctionnement, nous paraissent problématiques sous cet angle.

Audition du 09 février 2021

CGI
Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

5

Fardeau de la preuve et garanties de procédure

Les amendements proposés par le DF aux art .13 al. 1 et 16 al. 1 ne changent rien au problème. En effet, l'évaluation reste le fait de la «méthode schématique» qui ne peut être revue que s'il est possible d'apporter la preuve que cette valeur ne correspond pas à la valeur vénale.

Dans sa note, le DF rappelle que «Les expertises permettent à l'autorité de taxation de recueillir un avis écrit qualifié (rapport d'expertise) relatif à des éléments de fait dont l'appréciation nécessite des connaissances professionnelles particulières dont elle ne dispose pas. En procédure de taxation, le contribuable peut produire spontanément une expertise privée sous forme d'avis de droit ou d'estimation avant la décision de taxation. Ces pièces n'ont qu'une valeur probatoire restreinte». Sur cette base, on ne voit pas comment le contribuable, taxé année après année sur une valeur qu'il estime trop élevée, pourrait prouver que la méthode schématique aboutit à un résultat inadéquat.

De manière générale, est-ce que le fisc acceptera la méthode schématique pour les nouvelles acquisitions, ou, si le résultat de la méthode schématique est inférieur au montant de la transaction, est-ce celle-ci qui servira de référence ?

Audition du 09 février 2021

CGI
Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

6

Vétusté et valeur d'assurance

- Les divergences sont importantes entre la CGI et le DF quant à l'appréciation de la vétusté
- Pour les villas, l'on ne saurait plafonner à 30% la vétusté
- Pour les PPE, nous contestons le fait que les tests qui auraient pu être effectués permettraient d'obtenir des valeurs fiscales conformes à la jurisprudence. En effet, un prix moyen de transaction ne peut pas refléter les cas particuliers de vétusté
- De manière générale, la valeur d'assurance est une valeur de reconstruction à neuf, selon les normes et standards actuels. Or, la valeur vénale d'un bien ancien n'incorpore bien évidemment pas des normes et standards non réalisés.
- De plus, prendre en compte une valeur d'assurance pourrait inciter certains contribuables à trop de prudence dans leur police d'assurance.
- Pour ces motifs, la prise en compte, sans pondération, d'une valeur d'assurance nous paraît inadéquate en l'espèce, tout comme le plafonnement de la vétusté.

Audition du 09 février 2021

La taxation des indépendants

Selon notre compréhension les alinéas 5 et 6 de l'article 14 du projet touchent les immeubles propriété des indépendants. Le DF devrait renseigner de manière complète la députation sur ce point. A la lecture de ses commentaires (note du 1.02.2021 page 12 let E taxation des indépendants) le DF semble considérer que le champ d'application de ces dispositions toucherait uniquement les locaux mixtes des indépendants travaillant à leur domicile que se soit une villa ou un appartement.

L'article 14 du projet de loi ne comprend-t-il pas les arcades commerciales ou les halles industrielles et artisanales propriété des indépendants, par exemple ? Et si non, quel texte légal exclu-t-il ces objets de l'article 14 du projet ?

Audition du 09 février 2021

Améliorations souhaitées

Une évaluation correcte :

- => Prise en compte correcte de la vétusté
- => Prise en compte de l'occupation du bien (non disponible)
- => Prise en compte du caractère de prévoyance de son propre logement
 - Il s'agit de maintenir l'abattement de 4% à concurrence de 40% ?
- => La composition de la commission est à revoir => Des évaluateurs indépendants, formés et experts
- => Les attributions de la commission ne sont pas claires (elle fixe des paramètres que le CE valide, qui fait quoi ? Si le CE s'écarte, il tombe dans l'arbitraire ?)
- => La commission devrait estimer les biens et fixer les valeurs fiscales Si c'est l'AFC qui estime, elle serait juge et partie
- => Renversement du fardeau de la preuve (art.13 al. 2 et art. 16 al. 2) la valeur est présumée correspondre à la valeur vénale ? Pas acceptable, le contribuable devrait faire la preuve inverse
- => Une remise en question possible de la valeur pour l'AFC chaque année n'est pas conforme à la sécurité du droit

Audit du 09 février 2021

Améliorations souhaitées

Une réduction importante de l'impôt immobilier complémentaire :

- => Réduire l'impôt immobilier complémentaire des occupants de leur logement, seule mesure bien ciblée.

Le maintien indéfini la déduction sociale :

- => Supprimer la durée limitée à 15 ans mais introduire une notion d'éligibilité équitable c.a.d avec un contrôle annuel de celle-ci pour son bénéfice comme sa suppression. L'AFC doit rédiger ces dispositions de manière intelligible (art.72 la.24 et 25) à défaut, elles ne respectent pas le principe de clarté.
- => Pourquoi se fonder sur le revenu brut ? Quel est le sens de ce choix ? La capacité contributive se mesure à l'aune du revenu net.

La mise en conformité de l'IBGI

- => Les taux devraient être revus à la baisse par rapport au PL.

Audit du 09 février 2021

Conclusions

Une méthode qui devrait interroger:

- Une évaluation surfaite corrigée par une déduction sociale temporaire et une baisse de taux de l'impôt qui elles mêmes sont corrigées par une hausse de l'IBGI dans le seul but de ponctionner encore plus les contribuables ...

La CGI refuse, en l'état, le PL 12773.

Le projet doit être corrigé dans le sens des suggestions mentionnées lors de notre audition du 12 janvier 2021 auxquelles s'ajoute le souhait de voir être clarifiée la situation des indépendants propriétaires de leurs locaux.

La réforme ne doit pas engendrer de nouvelles recettes fiscales.

Audition du 09 février 2021


Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

9

Merci de votre attention


Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Audition

Commission fiscale du Grand Conseil – 9 février 2021

Position de la CCIG sur la LEFI et REFI

Nathalie Hardyn, Directrice, département politique CCIG
Jean-Frédéric Maraia, Avocat, Président commission fiscale CCIG & chargé de cours UNIGE



www.ccig.ch

La CCIG en bref

- Association de droit privé indépendante de l'Etat
- 2'400 membres et représente 130'000 emplois
- Mission : améliorer les conditions cadre ayant trait à l'économie, en particulier la fiscalité



Genève, un canton qui exploite beaucoup ses ressources fiscales

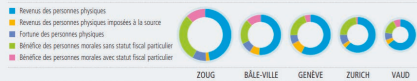
Selon la CCIG, cette réévaluation doit être **neutre fiscalement**



POTENTIEL DE RESSOURCES ET EXPLOITATION DU POTENTIEL FISCAL, EN 2020

(années de calcul : 2014-2016) ainsi que recettes des cantons et communes, en 2017

Potentiel de ressources, pour 2020 ⁽¹⁾⁽²⁾



	ZOUG	BÂLE-VILLE	GENÈVE	ZURICH	VALAIS
Potentiel de ressources, pour 2020 ⁽¹⁾					
Potentiel, en francs par habitant (surface du cercle)	85 471	49 961	49 206	41 643	34 184
Indice du potentiel des ressources (Suisse = 100)	249,7	146,0	143,7	121,7	99,9
Rang (1 = canton avec le plus de ressources par habitant)	1	4	5	6	8
Exploitation du potentiel fiscal, pour 2020 ⁽¹⁾					
Exploitation du potentiel fiscal, en %	11,2	29,4	33,7	21,8	32,0
Indice de l'exploitation du potentiel fiscal (Suisse = 100)	44,8	118,1	135,2	87,5	128,3
Rang (1 = canton avec le plus de ressources par habitant)	1	22	26	9	24


Recettes des cantons et communes en francs par habitant, en 2017

Recettes fiscales, en francs par habitant	10 078	15 375	16 657	9 554	11 371
Recettes totales, en francs par habitant	14 025	26 695	23 536	15 351	17 511
Rang (1 = canton avec les recettes totales les plus élevées)	6	1	2	8	4

(1) Années de calcul 2014-2016

(2) Les répartitions fiscales, directes et indirectes entre cantons, qui apparaissent lorsque les contribuables changent de canton, sont attribuées proportionnellement aux diverses composantes du potentiel de ressources.

Opportunité du changement de la méthode d'évaluation

- Était-il nécessaire de modifier la méthode d'évaluation ? **NON**
- La LHID ne prescrit pas de méthode. Celle-ci est déterminée par les cantons.
- La méthode permet une évaluation – soit une estimation de la valeur du bien – qui doit être à sa **valeur vénale** (valeur de marché) 
- La **valeur fiscale** peut être inférieure à la valeur vénale (ATF 128 I 240 / RDAF 2003 II 219)



Evaluation schématique

1 Suppression de l'abattement pour occupation



L'usage propre d'un immeuble pour y habiter doit être pris en compte pour arriver à une évaluation qui se rapproche au mieux de la valeur vénale. En effet, l'immeuble occupé n'a pas vocation à être vendu.

Proposition : introduction d'un abattement à taux unique

Evaluation schématique

2 Vétusté



La vétusté est un élément cardinal dans l'évaluation d'un bien immobilier pour déterminer sa valeur. Ainsi, un plafonnement du taux de vétusté semble peu compréhensible si la méthode d'évaluation souhaite se rapprocher au mieux de la valeur réelle d'un immeuble.

Proposition : déplafonnement du degré de vétusté

Evaluation schématique

3 Risque de sous-assurance



La nouvelle méthode prévoyant la prise en compte de la valeur d'assurance pour évaluer certains immeubles engendre un risque de sous-assurance par le propriétaire.

Proposition : introduction d'un abattement de 20% p. ex sur la valeur d'assurance

Commission d'experts

Il conviendrait d'écarter les représentants des locataires de la nouvelle commission visant à évaluer la valeur des biens de propriétaires immobiliers, de même que les représentants de l'administration qui sera juge et partie en étant représentée d'une manière paritaire dans la commission d'experts.

Proposition : composition d'experts professionnels et indépendants de l'administration



IBGI

Un IBGI au-delà de 5% après 25 ans de détention serait excessif.

Propositions :

- 1 Revoir le barème dans son intégralité avec un lissage et un taux résiduel faible
- 2 Imputation de l'IBGI à l'impôt fortune
- 3 Introduction d'une clause de maintien des droits acquis pour les propriétaires ayant dépassé les 25 ans de détention



Impôt sur la fortune

Genève étant parmi le canton connaissant l'impôt sur la fortune le plus élevé, une baisse du barème d'imposition de ce dernier est absolument primordiale.

Proposition : Réduction de l'impôt immobilier complémentaire en complément de la baisse du barème de l'impôt sur la fortune



Déduction sociale

Apte à atteindre l'objectif visé qui est celui de permettre aux petits propriétaires de conserver leur bien sans que cette réévaluation rende l'impôt sur la fortune confiscatoire pour ces personnes.

Un rapport sur la mesure n'est opportun que si celui-ci ne défavorise pas les propriétaires concernés au moment de la parution.

Proposition : Pérenniser la mesure au-delà de 15 ans



Immeuble des indépendants

Aujourd'hui : Art. 50 let. b LIPP/GE « les immeubles servant exclusivement et directement à l'exploitation d'un commerce ou d'une industrie sont évalués en tenant compte de la valeur actuelle du terrain, des constructions et des installations qui en sont les accessoires »

Demain : Art. 15 al. 2 : « Pour fixer cette valeur, l'administration fiscale cantonale tient compte, notamment :

- a) de la situation de la parcelle;
- b) du coût de construction;
- c) de l'état de vétusté et de l'ancienneté de la construction;
- d) des nuisances éventuelles;
- e) des servitudes et autres charges foncières existantes;
- f) de prix d'achat récents ou valeur d'attribution ensuite de succession ou de donation;
- g) des prix obtenus pour d'autres immeubles de même nature qui se trouvent dans des conditions analogues, à l'exception des ventes effectuées à des prix à caractère spéculatif.**

Quid des effets ? : Le projet de loi n'explique pas les effets de ce changement de sémantique législative.



CONTACT

Merci de votre attention.



Boulevard du Théâtre 4 - CP 5039 - 1211 Genève 11

www.ccig.ch

PROJET DE LOI SUR L'ÉVALUATION FISCALE DES IMMEUBLES (LEFI) TABLEAU COMPARATIF	
Projet de LEFI	Projet d'amendement de la LEFI (le texte modifié est surligné en gris)
<p>Art. 1 Évaluation</p> <p>¹ Les immeubles affectés à l'agriculture ou à la sylviculture sont évalués à leur valeur de rendement déterminée selon le droit fédéral, y compris la partie du logement nécessaire au propriétaire et à sa famille.</p> <p>² L'évaluation visée à l'alinéa 1 est effectuée conformément à la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles agricoles et sylvicoles, du ... (à compléter).</p>	<p>Art. 1 Évaluation</p> <p>¹ Les immeubles affectés à l'agriculture ou à la sylviculture sont évalués à leur valeur de rendement déterminée selon le droit fédéral, y compris la partie du logement nécessaire au propriétaire et à sa famille.</p> <p>² Lorsque la valeur d'un immeuble visé à l'alinéa 1 n'est pas disponible l'administration fiscale cantonale reprend la valeur fiscale entrée en force de la dernière période fiscale précédant l'entrée en vigueur de la présente loi.</p> <p>³ Lorsqu'un immeuble visé à l'alinéa 2 change de propriétaire ou d'usufruitier après l'entrée en vigueur de la présente loi, l'alinéa 2 ne s'applique pas et cet immeuble est taxé conformément à l'alinéa 1.</p>
<p>Art. 23 Modifications à d'autres lois</p> <p>⁴ La loi de procédure fiscale, du 4 octobre 2001 (LPFisc – D 3 17), est modifiée comme suit :</p> <p>Art. 1, lettres d et e (nouvelles) d) loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (à compléter). e) loi sur l'évaluation fiscale des immeubles agricoles et sylvicoles, du ... (à compléter).</p>	<p>Art. 23 Modifications à d'autres lois</p> <p>⁴ La loi de procédure fiscale, du 4 octobre 2001 (LPFisc – D 3 17), est modifiée comme suit :</p> <p>Art. 1, lettre d (nouvelle) d) loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (à compléter). e) loi sur l'évaluation fiscale des immeubles agricoles et sylvicoles, du ... (à compléter).</p>
<p>Projet de LEFIAS</p>	<p>Projet d'amendement de LEFIAS (le texte modifié est surligné en gris)</p>
<p>Loi sur l'évaluation fiscale des immeubles agricoles et</p>	<p>Abrogée</p>

<p align="center">Projet de LEFIAS</p> <p align="center">syvicoles (LEFIAS)</p>	<p align="center">Projet d'amendement de LEFIAS (le texte modifié est surligné en gris)</p>
<p align="center">Chapitre I</p> <p align="center">Evaluation</p> <p>Art. 1 Procédure d'évaluation</p> <p>¹ L'évaluation des immeubles affectés à l'agriculture ou à la sylviculture est faite par des commissions d'experts et vaut pour une période de 10 ans appelée période décennale.</p> <p>² Lorsque, pendant cette période, un immeuble est aliéné à titre onéreux ou à titre gratuit, ou dévolu pour cause de mort, la valeur d'aliénation ou la valeur de succession retenue par le département des finances et des ressources humaines (ci-après : département) pour la perception des droits d'enregistrement et de succession se substitue à la valeur d'évaluation pour le reste de la période décennale.</p> <p>³ Pour le reste de la période décennale, l'adaptation de la valeur d'évaluation selon l'alinéa 2 est suspendue :</p> <p>a) pour les propriétés rurales, tant qu'elles sont exploitées à des fins exclusivement agricoles par le propriétaire;</p> <p>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;</p> <p>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.</p> <p>⁴ Le Conseil d'Etat, comme le contribuable, ont, en tout temps, la faculté de faire procéder à de nouvelles évaluations si des changements importants dans la valeur des immeubles le justifient.</p> <p>⁵ Pendant la période décennale, les nouvelles constructions peuvent être évaluées par des experts, tant à la demande du propriétaire qu'à celle du département.</p>	<p align="center">Chapitre I</p> <p align="center">Evaluation</p> <p>Art. 1 Procédure d'évaluation</p> <p>¹ L'évaluation des immeubles affectés à l'agriculture ou à la sylviculture est faite par des commissions d'experts et vaut pour une période de 10 ans appelée période décennale.</p> <p>² Lorsque, pendant cette période, un immeuble est aliéné à titre onéreux ou à titre gratuit, ou dévolu pour cause de mort, la valeur d'aliénation ou la valeur de succession retenue par le département des finances et des ressources humaines (ci-après : département) pour la perception des droits d'enregistrement et de succession se substitue à la valeur d'évaluation pour le reste de la période décennale.</p> <p>³ Pour le reste de la période décennale, l'adaptation de la valeur d'évaluation selon l'alinéa 2 est suspendue :</p> <p>a) pour les propriétés rurales, tant qu'elles sont exploitées à des fins exclusivement agricoles par le propriétaire;</p> <p>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;</p> <p>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.</p> <p>⁴ Le Conseil d'Etat, comme le contribuable, ont, en tout temps, la faculté de faire procéder à de nouvelles évaluations si des changements importants dans la valeur des immeubles le justifient.</p> <p>⁵ Pendant la période décennale, les nouvelles constructions peuvent être évaluées par des experts, tant à la demande du propriétaire qu'à celle du département.</p>

Projet de LEFIAS	Projet d'amendement de LEFIAS (le texte modifié est surligné en gris)
<p>Art. 2 Expertise contradictoire</p> <p>Dans tous les cas où l'évaluation est faite sur la base d'une transaction à titre onéreux ou à titre gratuit, le département peut procéder à une expertise contradictoire, si la valeur annoncée ne lui paraît pas représenter la valeur réelle de l'immeuble.</p>	<p>Art. 2 — Expertise contradictoire</p> <p>Dans tous les cas où l'évaluation est faite sur la base d'une transaction à titre onéreux ou à titre gratuit, le département peut procéder à une expertise contradictoire, si la valeur annoncée ne lui paraît pas représenter la valeur réelle de l'immeuble.</p>
<p>Art. 3 Notification de l'évaluation</p> <p>En cas d'évaluation par experts, le département doit notifier la décision à chaque intéressé, par lettre recommandée. Cette lettre indique le montant de la nouvelle évaluation et mentionne qu'une réclamation peut être adressée par écrit au département dans un délai de 30 jours à compter de sa réception.</p>	<p>Art. 3 — Notification de l'évaluation</p> <p>En cas d'évaluation par experts, le département doit notifier la décision à chaque intéressé, par lettre recommandée. Cette lettre indique le montant de la nouvelle évaluation et mentionne qu'une réclamation peut être adressée par écrit au département dans un délai de 30 jours à compter de sa réception.</p>
<p>Art. 4 Déclarations de nouvelles constructions</p> <p>¹ Tout propriétaire qui fait construire un bâtiment nouveau ou qui, par des travaux quelconques, augmente la valeur d'un bâtiment ou d'une propriété, est tenu de faire au département, dans les 12 mois qui suivent l'achèvement de la construction ou des travaux, une déclaration indiquant la nature, l'importance et la valeur des modifications ou des nouvelles constructions.</p> <p>² Le coût de ces constructions et travaux est intégré à la valeur fiscale.</p>	<p>Art. 4 — Déclarations de nouvelles constructions</p> <p>¹ Tout propriétaire qui fait construire un bâtiment nouveau ou qui, par des travaux quelconques, augmente la valeur d'un bâtiment ou d'une propriété, est tenu de faire au département, dans les 12 mois qui suivent l'achèvement de la construction ou des travaux, une déclaration indiquant la nature, l'importance et la valeur des modifications ou des nouvelles constructions.</p> <p>² Le coût de ces constructions et travaux est intégré à la valeur fiscale.</p>
<p>Chapitre II Prorogation des évaluations</p>	<p>Chapitre II — Prorogation des évaluations</p>
<p>Art. 5 Principe</p> <p>La durée de validité des évaluations de la valeur fiscale des immeubles visés à l'article 1 est prorogée jusqu'au 31 décembre 2028.</p>	<p>Art. 5 — Principe</p> <p>La durée de validité des évaluations de la valeur fiscale des immeubles visés à l'article 1 est prorogée jusqu'au 31 décembre 2028.</p>
<p>Art. 6 Majoration</p> <p>La valeur fiscale actuelle de ces immeubles au 31 décembre 2018 est majorée de 7% et reconduite jusqu'au 31 décembre 2028, sans nouvelle évaluation par la commission d'experts.</p>	<p>Art. 6 — Majoration</p> <p>La valeur fiscale actuelle de ces immeubles au 31 décembre 2018 est majorée de 7% et reconduite jusqu'au 31 décembre 2028, sans nouvelle évaluation par la commission d'experts.</p>

Projet de LEFIAS	Projet d'amendement de LEFIAS (le texte modifié est surligné en gris)
<p>Art. 7 Valeur fiscale actuelle</p> <p>La valeur fiscale actuelle au sens de l'article 6 est celle qui est déterminante au 31 décembre 2018. Elle comprend, le cas échéant, la majoration prévue par la loi prorogant jusqu'à fin décembre 1984 la durée de validité des estimations fiscales 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 et du 14 janvier 1993.</p>	<p>Art. 7 Valeur fiscale actuelle</p> <p>La valeur fiscale actuelle au sens de l'article 6 est celle qui est déterminante au 31 décembre 2018. Elle comprend, le cas échéant, la majoration prévue par la loi prorogant jusqu'à fin décembre 1984 la durée de validité des estimations fiscales 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 et du 14 janvier 1993.</p>
<p>Art. 8 Exceptions</p> <p>La majoration ne s'applique pas aux valeurs fiscales actuelles suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> celles qui ont été évaluées par expert à la valeur de rendement après le 31 décembre 2008; celles qui ont été fixées selon le coût de la construction, pour les constructions faites après le 31 décembre 2008; celles qui ont été fixées en application de l'article 1, alinéa 2, à la suite d'une aliénation ou d'une dévolution intervenues après le 31 décembre 2008; 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 1, alinéa 3. 	<p>Art. 8 Exceptions</p> <p>La majoration ne s'applique pas aux valeurs fiscales actuelles suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> celles qui ont été évaluées par expert à la valeur de rendement après le 31 décembre 2008; celles qui ont été fixées selon le coût de la construction, pour les constructions faites après le 31 décembre 2008; celles qui ont été fixées en application de l'article 1, alinéa 2, à la suite d'une aliénation ou d'une dévolution intervenues après le 31 décembre 2008; 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 1, alinéa 3.
<p>Art. 9 Réclamation et recours</p> <p>1 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 6 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.</p> <p>2 Cette procédure doit être dirigée contre la première taxation fondée sur la valeur fiscale reconduite, mais au plus tard contre la taxation portant sur l'impôt immobilier complémentaire calculé au 31 décembre 2019 (art. 76, al. 6, de la loi générale sur les contributions publiques, du 9 novembre 1887).</p>	<p>Art. 9 Réclamation et recours</p> <p>1 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 6 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.</p> <p>2 Cette procédure doit être dirigée contre la première taxation fondée sur la valeur fiscale reconduite, mais au plus tard contre la taxation portant sur l'impôt immobilier complémentaire calculé au 31 décembre 2019 (art. 76, al. 6, de la loi générale sur les contributions publiques, du 9 novembre 1887).</p>
<p>Chapitre III Dispositions finales et transitoires</p>	<p>Chapitre III Dispositions finales et transitoires</p>

Projet de LEFIAS	Projet d'amendement de LEFIAS (le texte modifié est surligné en gris)
<p>Art. 10 Disposition d'application Le Conseil d'Etat édicte les dispositions nécessaires à l'application de la présente loi.</p> <p>Art. 11 Entrée en vigueur ¹ La présente loi entre en vigueur simultanément à la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (à compléter). ² Elle est abrogée de plein droit en cas de refus de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (à compléter).</p>	<p>Art. 10 Disposition d'application Le Conseil d'Etat édicte les dispositions nécessaires à l'application de la présente loi:</p> <p>Art. 11 Entrée en vigueur ¹ La présente loi entre en vigueur simultanément à la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (à compléter). ² Elle est abrogée de plein droit en cas de refus de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (à compléter).</p>



REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
Département des finances et des ressources humaines
Secrétariat général

Note à :	Commission fiscale
De :	DF
Copie à :	Madame Nathalie Fontanet
Date :	10.02.2021
Concerne :	PL 12773 et 12774 : impact de la RPI sur la RPT

Suite à la séance de la commission fiscale du 9 février 2021, le DF apporte les compléments suivants.

En cas d'entrée en vigueur de la RPI en 2022^[1], son impact se fera sentir pour la première fois sur les paiements 2026, avec environ **+7** millions de francs de versements supplémentaires pour le canton de Genève. En rythme de croisière, c'est-à-dire une fois que les données de 3 années consécutives incluant la RPI seront utilisées dans les calculs (par hypothèse 2022, 2023, et 2024), dès les paiements pour l'année 2028, les versements supplémentaires du canton de Genève seraient d'environ **+21** millions de francs. Ce résultat est en ligne avec les simulations effectuées précédemment.

Les données fournies à l'Administration fédérale des contributions (AFC) correspondent à la fortune nette **dans le canton**. La fortune nette s'entend après déduction des dettes, mais avant déduction des montants exonérés de l'impôt. Dans la pratique actuelle, l'AFC nous a confirmé que la fortune nette peut être communiquée **après abattement**, mais avant les déductions sociales sur la fortune (déduction sociale sur la fortune et déduction sociale sur la fortune commerciale). Lors de précédentes simulations, il avait été estimé que si l'abattement, non conforme à la LHID était maintenu, l'impact sur la RPT serait seulement de 9 millions supplémentaires. Ce chiffre est à comparer avec le montant de 21 millions indiqué précédemment.

Les résultats de ces simulations sont à considérer avec une extrême prudence.

Les simulations sont réalisées toutes choses restant égales, par ailleurs, sur la base des données utilisées pour la RPT 2021, c'est-à-dire en prenant en considération les années fiscales 2015, 2016 et 2017.

Compte tenu des mécanismes complexes propres à la RPT, il s'agit d'une **hypothèse extrêmement forte**.

^[1] Il convient de rappeler que le potentiel de ressources pour l'année fiscale N est déterminé en prenant la moyenne des potentiels de ressources des années N -6 à N -4.

ANNEXE 12

Réévaluation du parc immobilier (RPI)

Impact de la réévaluation du parc immobilier sur l'impôt cantonal et communal sur la fortune

Année fiscale 2016

	Impact de la RPI, en millions de francs		
	Sans mesures d'accompagnement	Avec mesures d'accompagnement	Avec baisse du barème de 15%
		Solution retenue	Solution après la période de transition
Impôt cantonal sur la fortune	+ 188.6	+ 6.9	+ 93.8
Impôt communal sur la fortune	+ 45.4	+ 1.8	+ 22.9
Impôt cantonal et communal sur la fortune	+ 234.1	+ 8.6	+ 116.8

Date de mise à jour des données : 02.01.2020

Source : Administration fiscale cantonale

Date de mise à jour du document : 16.02.2021

Réévaluation du parc immobilier (RPI)

Impact de la réévaluation du parc immobilier sur l'impôt immobilier complémentaire (IIC)

	Impôt immobilier complémentaire				
	Réduction de l'IIC pour les propriétaires qui occupent leur logement				
	Sans RPI	Avec RPI sans mesures	Avec RPI 55%	Avec RPI 75%	Avec RPI 100%
<i>Les montants sont exprimés en millions de francs</i>	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
Personnes physiques	87	110	73	60	43
Personnes morales	176	183	183	183	183
Impôt immobilier complémentaire	263	293	256	242	225

Variation de l'impôt immobilier complémentaire par rapport à la situation sans RPI

Personnes physiques		+ 23	- 14	- 28	- 44
Personnes morales		+ 7	+ 7	+ 7	+ 7
Impôt immobilier complémentaire		+ 30	- 7	- 21	- 37

Notes

- (1) Estimation de l'impôt immobilier complémentaire pour 2022.
- (2) Application de la RPI, qui touche principalement les personnes physiques et plus marginalement les personnes morales.
- (3) Application de la RPI, avec réduction de 55% de l'IIC pour les propriétaires qui occupent leur logement.
- (4) Application de la RPI, avec réduction de 75% de l'IIC pour les propriétaires qui occupent leur logement.
- (5) Application de la RPI, avec réduction de 100% de l'IIC pour les propriétaires qui occupent leur logement.

Date de mise à jour des données : 25.01.2021

Source : Administration fiscale cantonale

Date de mise à jour du document : 24.02.2021



Note à :	Commission fiscale
De :	DF
Copie à :	Madame Nathalie Fontanet
Date :	10.02.2021
Concerne :	PL 12773 et 12774: évolution des propriétaires par catégorie (SI, PP, fondations de prévoyance)

Suite à la séance de la commission fiscale du 9 février 2021, le DF apporte les compléments suivants.

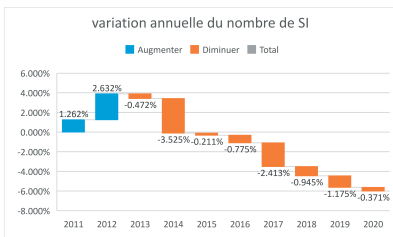
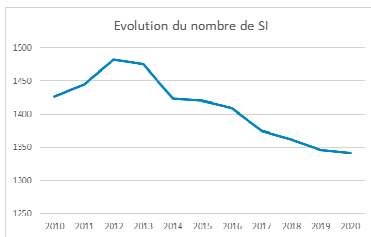
Sociétés immobilières

Le problème classique de la double imposition économique est particulièrement préoccupant pour les sociétés immobilières¹. La détention d'un immeuble en société immobilière a pour particularité qu'elle comporte une charge fiscale latente qui pèse sur la société immobilière et sur son actionnaire en cas de liquidation².

C'est pour cette raison qu'une disposition transitoire, l'article 207 LIFD³, a été introduite afin d'encourager la disparition des sociétés immobilières (et donc de la propriété immobilière indirecte) au profit de la propriété immobilière directe⁴. La liquidation et la radiation de la société immobilière devaient intervenir au plus tard au 31 décembre 2003⁵.

L'allègement consenti portait sur 75% du montant de l'impôt sur le bénéfice dû par la société immobilière⁶. L'impôt sur le revenu dû par l'actionnaire était réduit dans la même proportion⁷. Une disposition correspondante a été introduite dans le canton de Genève, l'article 42 LIPM⁸.

S'agissant de l'évolution du nombre de sociétés immobilières dans notre canton, celle-ci s'avère relativement stable depuis une décennie. Un recul constant est toutefois constaté depuis 8 ans.



¹ Xavier Oberson, Droit fiscal suisse, 4e éd. 2012, p. 263, n. 137.

² Ibidem.

³ Loi fédérale sur l'impôt fédéral direct, du 14 décembre 1990 (LIFD – RS 642.11).

⁴ Bernard Rolli, in Commentaire romand, Impôt fédéral direct, 2017, no 1 ad art. 207 LIFD.

⁵ Art. 207, al. 3, LIFD.

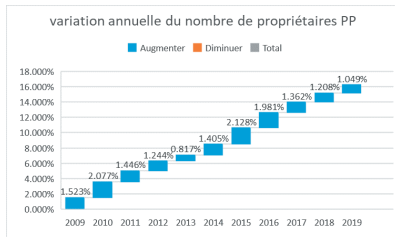
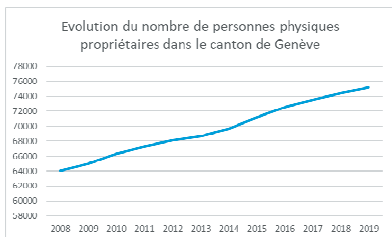
⁶ Art. 207, al. 1, LIFD.

⁷ Art. 207, al. 2, LIFD.

⁸ Loi sur l'imposition des personnes morales, du 23 septembre 1994 (LIPM – rsGE D 3 15).

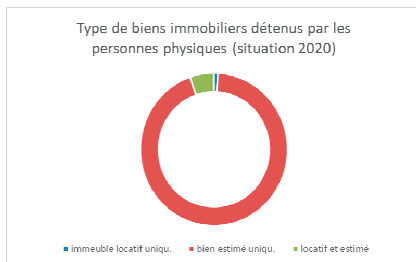
Evolution du nombre de personnes physique propriétaires

La Commission fiscale souhaite connaître l'évolution de la propriété des personnes physiques dans notre canton. Celle-ci peut être mesurée comme suit.



Note: sont comprises dans le graphique les personnes physiques propriétaires (toute quote-part confondue), ainsi que celles disposant d'un droit d'usufruit. Les personnes physiques nu-propriétaire ne sont pas prises en considération

Il est également possible de distinguer les propriétaires qui possèdent exclusivement un (ou plusieurs) bien(s) estimé(s)⁹, loué(s)¹⁰ ou les deux.

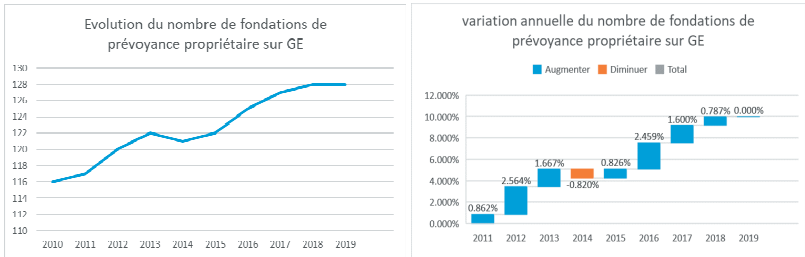


⁹ un bien estimé est logement occupé ou loué (jusqu'à deux unités)

¹⁰ un bien loué est composé de plus de 2 unités

Evolution du nombre de fondations de prévoyance propriétaires sur GE

La Commission fiscale souhaite également connaître l'évolution de la propriété des fondations de prévoyance dans notre canton. Celle-ci peut être mesurée comme suit :



A noter qu'il n'a pas été possible au département d'étendre l'analyse aux autres fondations exonérées, de sorte que les données se limitent aux seules fondations de prévoyance.



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE
GRAND CONSEIL

DEMANDE D'AMENDEMENTS

Présentée par Delphine Bachmann, Sébastien Desfayes, Yvan Zweifel, Véronique Kämpfen, Edouard Cuendet, Alexandre de Senarclens, Christo Ivanov, Sandro Pistis, Françoise Sapin

Concerne: PL 12773

TEXTE

Art. 6 al. 3 Formules d'évaluation nouveau les al. 3 à 6 anciens devenant 4 à 7

³Ces évaluations sont diminuées de 4% par année d'occupation continue par le même propriétaire ou usufruitier, jusqu'à concurrence de 40%. Il est également tenu compte de la durée d'occupation continue par le précédent propriétaire en cas de liquidation du régime matrimonial, de donation, d'acquisition par avancement d'hoirie ou par succession, du conjoint, de ses parents en ligne directe ou de ses frères et sœurs. Cet abattement se justifie par le fait que le bien n'est pas libre de tout occupant.

Exposé des motifs

Dans l'évaluation des biens immobiliers occupés par les propriétaires, il s'agit de tenir compte de cette occupation pour prendre en considération que "le bien n'est pas librement disponible pour effectuer une transaction". En effet, ce bien est le plus souvent occupé par une famille genevoise qui, non seulement ne souhaite pas le quitter, mais qui aurait de grandes difficultés à se reloger vu la pénurie de logement et singulièrement la pénurie de propriété à Genève. Il s'agit donc de prendre en considération l'occupation du logement et de considérer que celle-ci perdure.



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

GRAND CONSEIL

DEMANDE D'AMENDEMENTS

Présentée par Yvan Zweifel, Véronique Kämpfen, Edouard Cuendet, Alexandre de Senarclens, Christo Ivanov, Sandro Pistis, Françoise Sapin, Delphine Bachmann, Sébastien Desfayes

Concerne: PL 12773

TEXTE

Art. 6 al. 4 nouveau les al.4 à 6 devenant 5 à 8

⁴Le contribuable qui, en remploi d'un bien, acquiert ou fait construire un bien immobilier de remplacement, bénéficie du taux de réduction auquel il aurait eu droit en demeurant dans la précédente propriété, mais uniquement jusqu'à concurrence du prix de la cession.

Exposé des motifs

Il s'agit de prendre en considération le taux de réduction dont bénéficie le contribuable qui change de bien immobilier soit par acquisition, soit par construction. Il s'agit ici de le mettre dans la même situation qui prévaut, par exemple, au niveau de l'impôt sur le bénéfice sur les gains immobiliers (IBGI). Cet amendement tient compte du remploi.



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE
GRAND CONSEIL

DEMANDE D'AMENDEMENTS

Présentée par Françoise Sapin, Sandro Pistis, Christo Ivanov, Delphine Bachmann, Sébastien Desfayes, Yvan Zweifel, Véronique Kämpfen, Edouard Cuendet, Alexandre de Senarclens

Concerne: PL 12773

TEXTE

Art. 7 al.1 nouvelle teneur

¹Le prix cantonal moyen du terrain est fixé par la commission visée à l'article 11, après consultation de l'Office cantonal de la statistique, sur la base d'une moyenne des 10 années précédant la période fiscale ou de l'assujettissement. Sur la base du prix cantonal moyen, se détermine pour chaque commune :

- a) Le prix moyen par m²
- b) Le prix minimum et maximum par m²
- c) Le prix par m² pour chaque classe de situation.

Exposé des motifs

Il est essentiel de préciser qui fixe les critères d'évaluations spécifiés à l'art. 7 al. 1, soient le prix moyen par m², le prix minimum et maximum par m² et le prix par m² pour chaque classe de situation. Il est ici préconisé que ce soit la commission d'experts visée à l'art. 11 qui, disposant de toutes les compétences nécessaires, soit en charge de cette détermination. Le texte légal est ainsi précisé, afin de ne pas laisser de doutes sur les compétences de la commission d'experts de l'art. 11.

Il sied d'ajouter, s'agissant de la méthodologie de fixation des prix, que la commission d'experts, ne le fait qu'après consultation de l'Office cantonal de la statistique sur une base d'une moyenne des dix années précédant la période fiscale d'assujettissement. Ces deux précautions sont légitimes, car c'est sur la base des informations délivrées par l'Office cantonal de la statistique que la commission d'experts doit fixer les prix. Il est donc important que celle-ci puisse soumettre ses intentions à l'Office cantonal de la statistique qui pourrait, le cas échéant, détecter une incompréhension ou une erreur.

En outre, il est opportun de procéder à un lissage des données sur une moyenne de 10 années précédant la période fiscale ou de l'assujettissement de sorte qu'il en ressort une stabilité relative de la fiscalité des propriétaires. L'on évitera, le cas échéant, des variations à la baisse ou à la hausse conjoncturelles qui sont parfois importantes.



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE
GRAND CONSEIL

DEMANDE D'AMENDEMENTS

Présentée par Françoise Sapin, Sandro Pistis, Delphine Bachmann, Sébastien Desfayes, Yvan Zweifel, Véronique Kämpfen, Edouard Cuendet, Alexandre de Senarclens, Christo Ivanov

Concerne: PL 12773

TEXTE

Art. 8 Valeur fiscale de la construction al.1 et al.2 nouvelle teneur

¹La valeur à neuf de la construction correspond à la valeur d'assurance-incendie à la fin de la période fiscale ou de l'assujettissement diminuée de 20%. Cette valeur est indexée annuellement à l'indice genevois des prix de la construction, depuis la date-critère de l'assurance-incendie.

²La valeur fiscale de la construction correspond à la valeur à neuf de la construction à laquelle l'on retranche obligatoirement, notamment, la prise en considération de l'âge de la construction depuis sa réalisation, l'indisponibilité du bien en raison de son occupation, la prise en considération de la protection constitutionnelle du logement qui est un bien de première nécessité, le caractère social du logement familial et le rôle de prévoyance que joue la propriété de son propre logement.

Exposé des motifs

S'agissant de l'al.1, le département des finances se base sur la valeur d'assurance-incendie pour déterminer la valeur à neuf de la construction, il est utile de préciser ce point et ainsi d'inclure directement à la base légale le fait que c'est bien la valeur d'assurance-incendie qui est prise en considération.

À Genève, il n'existe pas d'établissement cantonal d'assurance auprès duquel l'on doit obligatoirement s'assurer pour l'incendie. Le marché de l'assurance-incendie est libre. Dès lors, il n'y a pas de contrôle étatique sur les niveaux et primes d'assurance.

À notre avis, la prise en considération de l'assurance-incendie n'est pas toujours opportune dans l'évaluation fiscale de la valeur de l'immeuble.

En effet, nombre de propriétaires genevois sont très certainement tentés d'opter pour une valeur d'assurance-incendie avec prudence, c'est-à-dire, qu'ils optent pour des valeurs d'assurance élevées, respectivement plus élevées que la valeur effective de l'immeuble. Ce risque de surévaluation est patent tant il est évident que la différence de prime est minime entre une valeur

usuelle et une valeur élevée. En outre, le risque de sous-évaluation de la valeur est limité car, il existe un contrôle fait entre l'assurance privée et le bureau d'évaluation des bâtiments (BEB) ce qui évitera la sous-assurance.

Il suit de ce qui précède qu'il est opportun d'appliquer un abattement de 20% sur la valeur d'assurance-incendie du contribuable, afin de déterminer, par la suite, la valeur fiscale de l'immeuble.

C'est précisément la détermination de la valeur fiscale qui est proposée à l'al. 2 de l'art. 8. Pour y parvenir, il s'agit de prendre en considération la valeur obtenue à l'al.1 à laquelle l'on retranche la prise en considération de la vétusté (âge de la construction), la prise en considération de la protection constitutionnelle du logement, le caractère social et le rôle de prévoyance que joue la propriété de son propre logement.

C'est l'endroit d'indiquer que l'art. 14 de la loi d'harmonisation fiscale (LHID) prévoit que les immeubles sont "estimés". Ainsi, les méthodes d'évaluation sont de la compétence des cantons.

Il ne résulte pas de l'art. 14 LHID une méthodologie unique d'évaluation. Bien au contraire, chaque canton, en fonction de ses sensibilités et spécificités, a développé des méthodes d'évaluations qui sont fort différentes.

Cette situation bien connue, et parfaitement acceptée et constatée, notamment par la Conférence suisse des impôts (CSI) dans sa circulaire n° 22 du 22 mars 2018 intitulée "*Règles concernant l'estimation des immeubles en vue des répartitions intercantionales des impôts*" qui, au regard des méthodes d'évaluation différentes aboutissant à des évaluations différentes, ambitionne de régler les répartitions intercantionales.

Ainsi, l'enjeu est ici de déterminer de manière correcte la valeur fiscale des immeubles.

Cet exercice nécessite une prise en compte des éléments de l'évaluation (valeur à neuf, abattement, vétusté, occupation) mais aussi de l'environnement intercantonal (taux d'imposition sur la fortune et méthode d'évaluation). Genève ne saurait trop s'écarter d'évaluations raisonnables en comparaison intercantonale, alors qu'il est le canton avec le taux d'imposition sur la fortune, le plus élevé de Suisse.



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE
GRAND CONSEIL

DEMANDE D'AMENDEMENTS

Présentée par Françoise Sapin, Sandro Pistis, Delphine Bachmann, Sébastien Desfayes, Yvan Zweifel, Véronique Kämpfer, Edouard Cuendet, Alexandre de Senarclens, Christo Ivanov

Concerne: PL 12773

TEXTE

Art 9 Valeur fiscale des parts de propriété par étages al. 1 et al. 3 nouvelle teneur

¹Le prix cantonal moyen par m² des parts de propriétés par étages est établi par l'Office cantonal de la statistique sur la base d'une moyenne des 10 années précédant la période fiscale ou de l'assujettissement. Sur la base du prix cantonal moyen, se détermine pour chaque commune :

- a) Le prix moyen par m²
- b) Le prix minimum et maximum par m²
- c) Le prix par m² pour chaque classe de situation.

...

³La valeur fiscale des parts de propriété par étages s'obtient en multipliant les m² des parts de propriétés par étages par le prix par m² de leur classe de situation, à laquelle, l'on retranche obligatoirement, notamment, la prise en considération de l'âge de la construction depuis sa réalisation, l'indisponibilité du bien en raison de son occupation, la prise en considération de la protection constitutionnelle du logement qui est un bien de première nécessité, le caractère social du logement familial et le rôle de prévoyance que joue la propriété de son propre logement.

Exposé des motifs

Il est essentiel de préciser qui fixe les critères d'évaluations spécifiés à l'art. 9 al. 1, soit le prix moyen par m², le prix minimum et maximum par m² et le prix par m² pour chaque classe de situation. Il est ici préconisé que ce soit la commission d'experts visée à l'art. 11 qui, disposant de toutes les compétences nécessaires, soit en charge de cette détermination. Le texte légal est ainsi précisé, afin de ne pas laisser de doutes sur les compétences de la commission d'experts de l'art. 11.

Il sied d'ajouter, s'agissant de la méthodologie de fixation des prix, que la commission d'experts ne le fait qu'après consultation de l'Office cantonal de la statistique sur une base d'une moyenne des 10 années précédant la période fiscale d'assujettissement. Ces deux précautions sont légitimes, car c'est sur la base des informations délivrées par l'Office cantonal de la statistique que la

commission d'experts doit fixer les prix. Il est donc important que celle-ci puisse soumettre ses intentions à l'Office cantonal de la statistique qui pourrait, le cas échéant, détecter une incompréhension ou une erreur.

En outre, il est opportun de procéder à un lissage des données sur une moyenne de 10 années précédant la période fiscale ou de l'assujettissement de sorte qu'il en ressort une stabilité relative de la fiscalité des propriétaires. L'on évitera, le cas échéant, des variations à la baisse ou à la hausse conjoncturelles qui sont parfois importantes.

Pour y parvenir, il s'agit de prendre en considération la valeur obtenue à l'al.1 à laquelle l'on retranche la prise en considération de la vétusté (âge de la construction), la prise en considération de la protection constitutionnelle du logement, le caractère social et le rôle de prévoyance que joue la propriété de son propre logement.

C'est l'endroit d'indiquer que l'art. 14 de la loi d'harmonisation fiscale (LHID) prévoit que les immeubles sont "estimés". Ainsi, les méthodes d'évaluation sont de la compétence des cantons.

Il ne résulte pas de l'art. 14 LHID une méthodologie unique d'évaluation. Bien au contraire, chaque canton, en fonction de ses sensibilités et spécificités, a développé des méthodes d'évaluations qui sont fort différentes.

Cette situation bien connue, et parfaitement acceptée et constatée, notamment par la Conférence suisse des impôts (CSI) dans sa circulaire n° 22 du 22 mars 2018 intitulée "*Règles concernant l'estimation des immeubles en vue des répartitions intercantionales des impôts*" qui, au regard des méthodes d'évaluation différentes aboutissant à des évaluations différentes, ambitionne de régler les répartitions intercantionales.

Ainsi, l'enjeu est ici de déterminer de manière correcte la valeur fiscale des immeubles.

Cet exercice nécessite une prise en compte des éléments de l'évaluation (valeur à neuf, abattement, vétusté, occupation) mais aussi de l'environnement intercantonal (taux d'imposition sur la fortune et méthode d'évaluation). Genève ne saurait trop s'écarter d'évaluations raisonnables en comparaison intercantonale, alors qu'il est le canton avec le taux d'imposition sur la fortune, le plus élevé de Suisse.



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE
GRAND CONSEIL

DEMANDE D'AMENDEMENTS

Présentée par Christo Ivanov, Françoise Sapin, Sandro Pistis, Yvan Zweifel, Véronique Kämpfen, Edouard Cuendet, Alexandre de Senarclens, Delphine Bachmann, Sébastien Desfayes

Concerne: PL 12773

TEXTE

Art. 10 al. 2 nouvelle teneur

La commission d'experts visée à l'article 11 met à jour les cartes prévues à l'alinéa 1.

Exposé des motifs

Au regard des compétences techniques inégales de la commission d'experts de l'art. 11 et de sa vision globale de la situation puisqu'elle fixe les prix, il est opportun que ce soit cette dernière qui mette à jour les cartes de micro-situations telles qu'elles sont prévues à l'al. 1 de l'art. 10.



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE
GRAND CONSEIL

DEMANDE D'AMENDEMENTS

Présentée par Christo Ivanov, Sébastien Desfayes, Delphine Bachmann, Yvan Zweifel, Véronique Kämpfen, Edouard Cuendet, Alexandre de Senarclens, Françoise Sapin, Sandro Pistis

Concerne: PL 12773

TEXTE

Art. 11 al.1 et al.2 nouvelle teneur et al.2 let f nouvelle

¹Le Conseil d'Etat désigne, sur proposition des associations d'importance cantonales représentant les propriétaires et les associations d'estimateurs immobiliers, les 5 membres de la commission d'experts qui élabore les formules d'évaluation visées à l'article 6. Ces membres sont désignés en fonction de leurs formations professionnelles reconnues pour l'évaluation des immeubles, de leurs compétences et leurs expériences en la matière.

²Les compétences de la commission d'experts sont les suivantes :

- a) ...
- b) ...
- c) ...
- d) ...
- e) ...
- f) Fixer la valeur fiscale des immeubles qui ne sont pas évalués conformément aux sections 1 à 3 du présent chapitre et qui sont visés par sa section 4 en faisant usage des méthodes usuelles d'estimation fiscale pratiquées en Suisse, le cas échéant, pondérée en raison des liens juridiques ou d'usage avec les logements auxquels ils sont reliés.

Exposé des motifs

L'alinéa 1 traite de la composition de la commission d'experts. A notre avis deux problèmes importants se posent ici :

- 1) La formation et l'expérience professionnelle exigée des experts en évaluation immobilière ;
- 2) L'indépendance de la Commission par rapport à l'administration.

S'agissant de la formation professionnelle et de l'expérience des experts en évaluation immobilière, il s'agit d'exiger que ceux-ci soient titulaire d'un brevet fédéral d'estimateur immobilier et qu'ils disposent d'une sérieuse expérience dans l'évaluation de villas et d'appartements

principalement. Les missions confiées à la commission sont techniques et demandent de telles garanties d'expertise.

En outre, le projet de loi propose la parité entre experts issus du privé et des représentants de l'administration. La question n'est pas ici de remettre en cause les compétences des représentants de l'administration, mais de remarquer que celle-ci se muerait ainsi en organe estimateur et en organe taxateur. Il serait juge et partie. Cela n'est ni bon ni souhaitable.

Ainsi, il est nécessaire de prévoir que les membres de l'administration ne soient pas membres de la commission qui disposera, toutefois, d'une assistance de secrétariat issue de l'administration du DF.

L'al. 2 de l'art. 11 est complété d'une lettre "g", afin de préciser que c'est la commission d'experts qui fixe les valeurs fiscales des immeubles qui ne peuvent pas être évalués en fonction des sections 1 à 3 du présent chapitre parce qu'ils sont particuliers. Cette solution est la seule, qui, à nos yeux, soit envisageable au regard du fait que la commission d'experts, dispose, une fois encore, des compétences en expertise immobilière avec indépendance.



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE
GRAND CONSEIL

DEMANDE D'AMENDEMENTS

Présentée par Christo Ivanov, Yvan Zweifel, Véronique Kämpfen, Edouard Cuendet, Alexandre de Senarclens, Sébastien Desfayes, Delphine Bachmann, Françoise Sapin, Sandro Pistis

Concerne: PL 12773

TEXTE

Art. 12 Publication des éléments déterminant les valeurs fiscales nouvelle teneur

Les données visées à l'article 11, alinéa 2, lettres a à c, sont publiées par voie réglementaires telles qu'elles ressortent du rapport de la commission d'experts.

Exposé des motifs

Il faut prévoir que les décisions de la commission d'experts soient consignées quant à la fixation des prix et des autres critères d'évaluation. Ils doivent être portés à la connaissance du public de sorte que les contribuables puissent connaître les éléments qui déterminent leur fiscalité.



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE
GRAND CONSEIL

DEMANDE D'AMENDEMENTS

Présentée par Sébastien Desfayes, Delphine Bachmann, Christo Ivanov, Yvan Zweifel, Véronique Kämpfen, Edouard Cuendet, Alexandre de Senarclens, Françoise Sapin, Sandro Pistis

Concerne: PL 12773

TEXTE

Art 13 Taxation nouvelle teneur

¹Pour chaque période fiscale, le contribuable peut apporter la preuve, par tout moyen utile tels que, par exemple, la transaction d'un objet comparable, une expertise ou tout autre fait ou analyse, que la valeur de l'immeuble résultant de l'évaluation schématique ne correspond pas à la valeur des immeubles telle que respectivement définie aux articles 3, 6 al.4, 9 et 15 de la présente loi.

²La valeur de l'immeuble résulte de la procédure de taxation prévue par la loi de procédure fiscale, du 4 octobre 2001, notamment par les articles 24 à 58.

Exposé des motifs

Le renversement du fardeau de la preuve tel que prévu à l'art. 13 al. 1 du projet de loi est inique et disproportionné. En effet, il ressort de cette disposition que le contribuable aura d'énormes difficultés à prouver que les éléments de sa taxation relevant de l'évaluation schématique sont erronés. Cette démarche est rendue presque impossible.

Dès lors, il s'agit de spécifier que le contribuable peut apporter la preuve que la valeur de l'immeuble résultant de l'évaluation schématique ne correspond pas à la valeur fiscale de celui-ci. A cette fin, le contribuable peut apporter des faits tels qu'une ou plusieurs transactions sur un objet comparable, des analyses ou, par exemple, une expertise.

L'al. 2 spécifie que la procédure de taxation prévue par la loi de procédure fiscale du 4 octobre 2001 s'applique pour ses articles 24 à 58.

En effet, s'il est parfaitement envisageable que les erreurs de calculs de transcription soient corrigées, il n'en est tout autrement de l'application des articles 59 à 61a qui concernent le rappel d'impôt, procédure réservée à des cas de taxation qui n'ont pas été effectuées ou incomplètes dus à un crime ou à un délit commis contre le département.

Ces dispositions n'ont tout simplement pas leur place alors que l'on traite ici de la détermination des valeurs d'immeubles qui, dès lors qu'ils sont déclarés à l'administration fiscale, n'ont pas fait l'objet des infractions visées aux articles 59 à 61a.



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE
GRAND CONSEIL

DEMANDE D'AMENDEMENTS

Présentée par Yvan Zweifel, Véronique Kämpfen, Edouard Cuendet, Alexandre de Senarclens, Françoise Sapin, Sandro Pistis, Sébastien Desfayes, Delphine Bachmann, Christo Ivanov

Concerne: PL 12773

TEXTE

Art. 15 Evaluation al. 1 à 2 nouvelle teneur et al.3 à 5 nouveaux

¹ Les immeubles visés par la présente section sont évalués périodiquement par la commission d'experts désignée à l'article 11.

² La commission d'experts tient compte dans la mesure du possible des paramètres prévus aux articles 8, alinéa 2 et 9, alinéa 3.

³ Il est tenu compte de l'abattement prévu à l'article 6, alinéa 3.

⁴ La valeur fiscale de la construction correspond à la valeur à neuf de la construction à laquelle l'on retranche obligatoirement, notamment, la prise en considération de l'âge de la construction depuis sa réalisation, l'indisponibilité du bien en raison de son occupation, la prise en considération de la protection constitutionnelle du logement qui est un bien de première nécessité, le caractère social du logement familial et le rôle de prévoyance que joue la propriété de son propre logement.

⁵ Le département soumet à la commission d'experts et au contribuable concerné une proposition motivée pour chaque immeuble visé par la présente section. Avant de fixer la valeur, la commission d'expert donne au contribuable la possibilité d'exprimer son point de vue.

Exposé des motifs

Cette disposition vise les immeubles qui ne sont pas des villas, des appartements ou des terrains nus. Il s'agit, pour l'essentielle, d'évaluations particulières. Dès lors, il faut préciser que c'est bien la commission d'experts de l'art. 11 qui évalue ces objets en tenant compte, dans la mesure du possible, des critères d'évaluation des art. 8 al. 2 et 9 al. 3, tout en appliquant les abattements applicables aux appartements et aux villas.



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE
GRAND CONSEIL

DEMANDE D'AMENDEMENTS

Présentée par Sébastien Desfayes, Delphine Bachmann, Christo Ivanov, Yvan Zweifel, Véronique Kämpfen, Edouard Cuendet, Alexandre de Senarclens, Françoise Sapin, Sandro Pistis

Concerne: PL 12773

TEXTE

Art 16 Taxation nouvelle teneur

¹Pour chaque période fiscale, le contribuable peut apporter la preuve, par tout moyen utile tels que, par exemple, la transaction d'un objet comparable, une expertise ou tout autre fait ou analyse, que la valeur de l'immeuble résultant de l'évaluation schématique ne correspond pas à la valeur des immeubles telle que définie à l'article 15 de la présente loi.

²La valeur de l'immeuble résulte de la procédure de taxation prévue par la loi de procédure fiscale, du 4 octobre 2001, notamment par les articles 24 à 58.

Exposé des motifs

Le renversement du fardeau de la preuve tel que prévu à l'art. 16 al. 1 du projet de loi est inique et disproportionné. En effet, il ressort de cette disposition que le contribuable aura d'énormes difficultés à prouver que les éléments de sa taxation relevant de l'évaluation schématique sont erronés. Cette démarche est rendue presque impossible.

Dès lors, il s'agit de spécifier que le contribuable peut apporter la preuve que la valeur de l'immeuble résultant de l'évaluation schématique ne correspond pas à la valeur fiscale de celui-ci. A cette fin, le contribuable peut apporter des faits tels qu'une ou plusieurs transactions sur un objet comparable, des analyses ou, par exemple, une expertise.

L'al. 2 spécifie que la procédure de taxation prévue par la loi de procédure fiscale du 4 octobre 2001 s'applique pour ses articles 24 à 58.

En effet, s'il est parfaitement envisageable que les erreurs de calculs de transcription soient corrigées, il n'en est tout autrement de l'application des articles 59 à 61a qui concernent le rappel d'impôt, procédure réservée à des cas de taxation qui n'ont pas été effectuées ou incomplètes dus à un crime ou à un délit commis contre le département.

Ces dispositions n'ont tout simplement pas leur place alors que l'on traite ici de la détermination des valeurs d'immeubles qui, dès lors qu'ils sont déclarés à l'administration fiscale, n'ont pas fait l'objet des infractions visées aux articles 59 à 61a.



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE
GRAND CONSEIL

DEMANDE D'AMENDEMENTS

Présentée par Yvan Zweifel, Véronique Kämpfen, Edouard Cuendet, Alexandre de Senarclens, Sébastien Desfayes, Delphine Bachmann, Françoise Sapin, Sandro Pistis, Christo Ivanov

Concerne: PL 12773

TEXTE

Art 23 Modifications à d'autres lois

⁴La loi de procédure fiscale, du 4 octobre 2001 (LPFisc – D 3 17), est modifiée comme suit :

Art. 30 al.1 supprimé, l'article 30. al. 1 de la loi actuelle s'applique

Art. 30 al. 2 nouvelle teneur

Tout propriétaire d'un immeuble locatif ou commercial au sens de l'article 2 de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (à compléter), doit joindre à sa déclaration d'impôt un état locatif annuel. Aucun émolument n'est perçu si le contribuable répare son omission à la première demande de l'administration fiscale.

Art. 30 al.3 supprimé

Exposé des motifs

A l'alinéa 1, il n'est pas opportun de procéder à un changement du texte qui s'applique non seulement au texte du PL 12773, mais de manière toute générale. La teneur actuelle de la loi convient parfaitement.

Une nouvelle teneur est proposée à l'alinéa 2 car il n'est pas opportun de solliciter un émolument si le contribuable oublie de joindre l'état locatif de son immeuble. Ainsi, la disposition et l'amendement prévoient que s'il répond à la première demande de l'administration fiscale, aucun émolument n'est perçu.

L'alinéa 3 est supprimé, car cette disposition nous semble inutile comme si elle remettait en cause l'obligation de l'universalité de la déclaration fiscale. Le fait de garder l'art. 30 al. de la loi actuelle convient parfaitement.



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE
GRAND CONSEIL

DEMANDE D'AMENDEMENTS

Présentée par Yvan Zweifel, Véronique Kämpfen, Edouard Cuendet, Alexandre de Senarclens, Sébastien Desfayes, Delphine Bachmann, Françoise Sapin, Sandro Pistis, Christo Ivanov

Concerne: PL 12773

TEXTE

Art 23 Modifications à d'autres lois

¹La loi sur l'imposition des personnes physiques, du 27 septembre 2009 (LIPP-D 3 08), est modifiée comme suit :

Art. 51 Déduction sociale l'article 72 al.15 et al.16 ancien devient l'article 51 al.1 et al.2, nouvelle teneur avec modification de la note

¹Le contribuable, propriétaire ou usufruitier d'une villa ou de parts de propriété par étages évaluées conformément aux sections 3 à 5 du chapitre I de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (à compléter), bénéficie d'une déduction sociale lorsque cette villa ou ces parts de propriété par étages lui servent de résidence principale.

² La déduction sociale visée à l'alinéa 1 n'est pas autorisée dans le cadre de l'imposition d'après la dépense visée à l'article 14 de la présente loi.

Art. 52 l'article 72 al.18 à 23 ancien devient l'article 52 al.1 à 6 nouvelle teneur

¹Le contribuable visé à l'art. 51 al. 1 bénéficie de la déduction sociale pour chaque période fiscale lorsque que la villa ou les parts de propriété par étages lui servent de résidence principale au 31 décembre ou à la fin de l'assujettissement.

²Lorsque la propriété, l'usufruit, le droit d'habitation ou le droit de superficie de la villa ou des parts de propriété par étages est transféré par succession (dévolution d'héritité, partage successoral, legs) ou par donation au conjoint survivant ou à une personne qui vivait en ménage commun avec le contribuable au moment du décès, la déduction sociale visée à l'art. 51 al. 1 dont bénéficiait le contribuable décédé est reportée sur ce bénéficiaire.

³Le bénéficiaire des droits visés à l'alinéa 2 peut prétendre à la déduction sociale aussi longtemps que la villa ou les parts de propriété par étages continuent à lui servir de résidence principale

depuis le transfert. Il en va de même en cas de transfert de la propriété sous réserve d'un usufruit ou d'un droit d'habitation.

⁴Lorsque la propriété ou l'usufruit de la villa ou des parts de propriété par étages servant de résidence principale du couple est transféré entre époux en rapport avec le régime matrimonial ou en cas de dédommagement de contributions extraordinaires d'un époux à l'entretien de la famille (art. 165 du code civil) ou de prétentions découlant du droit du divorce, la déduction sociale visée à l'art. 51 al. 1 dont bénéficiait l'un des époux est reportée sur l'autre époux.

⁵L'époux visé à l'alinéa 4 bénéficie de la déduction sociale aussi longtemps que la villa ou des parts de propriété par étages continuent à lui servir de résidence principale depuis le transfert.

⁶Dans le cadre de l'application des alinéas 1, 3 et 5, la situation à la fin de la période fiscale ou de l'assujettissement est déterminante.

Art. 53 l'article 72 al.24 à 26 ancien devient l'article 53 al.1 à 3 nouvelle teneur

¹ La déduction sociale limite de façon proportionnelle l'augmentation de la charge fiscale découlant de la hausse de valeur du bien immobilier consécutive à l'entrée en vigueur de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (à compléter). Cette déduction sociale se calcule sur la différence entre, d'une part, la valeur imposable de la villa ou des parts de propriétés par étages visées à l'article 51 l'alinéa 1 au moment de l'entrée en vigueur de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (à compléter), et, d'autre part, cette valeur à la fin de la période fiscale ou de l'assujettissement.

²L'impôt sur la fortune calculé au taux forfaitaire de 0,9% sur la différence de valeur visée à l'alinéa 1 ne doit pas excéder un certain pourcentage du revenu net pour le taux d'imposition. Un montant de déduction sociale sur la fortune est calculé en conséquence.

³Le pourcentage visé à l'alinéa 2 est le suivant :

- a) 1% jusqu'à 100 000 francs;
- b) 7% à partir de 350 000 francs;
- c) entre 100 000 francs et 350 000 francs, le pourcentage évolue de manière linéaire.

Art. 54 abrogé

Art. 72 al 17 supprimé

Art. 72 al 27 supprimé

Art. 72 al 28 supprimé

Exposé des motifs

Le projet de loi prévoit des dispositions transitoires à l'art. 72 de la LIPP à ses alinéas 15 à 28 qui traitent de la déduction sociale. Il s'agit, en premier lieu, de pérenniser la déduction sociale qui ne doit donc plus figurer dans la disposition transitoire de l'article 72 LIPP. Il en découle une nouvelle numérotation de ces dispositions qui prennent place aux articles 51 à 53 LIPP dans leur nouvelle teneur. L'article 54 est abrogé, comme le prévoit le projet de loi. Les dispositions prévues par le projet de loi à l'article 72 al. 17, 27 et 28 ne sont pas reprises.

Art. 51

Le projet de loi actuel prévoit que seul le contribuable qui, à l'entrée en vigueur de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles répond aux critères pour bénéficier de la déduction sociale pendant une durée limitée à 15 ans.

Au regard de la fluctuation des revenus des contribuables et de leurs changements de situations, cette disposition n'est évidemment pas opportune. Elle est même inique.

Ainsi, il s'agit, de manière logique, de prévoir que si le contribuable répond aux critères lui permettant d'accéder à la déduction sociale, celui-ci peut le faire lors de n'importe quelle période fiscale et non seulement s'il avait eu droit à cette déduction sociale lors de la première période fiscale suivant l'entrée en vigueur de la loi.

Art. 52 al.1

Ainsi, pour permettre une applicabilité usuelle de la disposition de la déduction sociale, il s'agit de ne pas limiter son éligibilité à la conformité des critères pour la seule première période fiscale qui suit l'entrée en vigueur de la loi. Il s'agit, simplement de déterminer que lorsque le contribuable remplit lesdits critères, il bénéficie de la déduction sociale alors que lorsque ce n'est pas le cas, il n'en bénéficie pas.

Art. 52 al.2 et 3

Les dispositions actuelles indiquent que le droit d'habitation et le droit de superficie sont des droits qui permettent également de disposer de toutes les conditions fiscales dont bénéficiait la propriété antérieurement au transfert par succession. Il est dès lors nécessaire de considérer qu'il y a un oubli dans la rédaction du projet de loi et qu'il faut adjoindre le droit d'habitation et le droit de superficie à la propriété où l'usufruit est transmis par voie de succession, afin que le conjoint survivant ou une personne vivant en ménage commun avec le contribuable au moment du décès puisse bénéficier de la déduction sociale également.

Art. 53 al. 2

Il n'est pas opportun de prendre en considération le revenu brut du contribuable pour déterminer s'il a droit à une déduction sociale. Comme dans les autres dispositions légales de ce type, il s'agit de prendre en considération le revenu net. Il ne fait pas de sens de prendre en considération le revenu brut.

Art. 72 al. 27 supprimé

Il n'est pas opportun ici qu'il y ait un rapport du Conseil d'État tous les 5 ans qui fasse état des avantages de la déduction sociale.

Art.72 al. 28 supprimé

Il est parfaitement inique de prévoir une abrogation de la déduction sociale après 15 ans. Pour exemple, si, à l'entrée en vigueur de la loi, une femme âgée de 60 ans bénéficiait de la déduction sociale, il ne fait aucun sens de la lui supprimer à l'âge de 75 ans, car celle-ci serait dans une situation probablement encore plus précaire et qui justifiera encore plus la déduction sociale tandis que, selon l'espérance de vie, à Genève, il lui restera encore une bonne dizaine d'années à vivre.

Afin de respecter la logique visant à protéger les contribuables les plus faibles, il s'agit donc de supprimer la limitation à 15 ans de la déduction sociale.



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE
GRAND CONSEIL

DEMANDE D'AMENDEMENTS

Présentée par Sandro Pistis, Françoise Sapin, Sébastien Desfayes, Delphine Bachmann, Christo Ivanov, Yvan Zweifel, Véronique Kämpfen, Edouard Cuendet, Alexandre de Senarclens

Concerne: PL 12773

TEXTE

Art 23 Modifications à d'autres lois

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

Art. 76 al.3bis nouveau

³L'impôt est réduit à 0.25 ‰ pour les immeubles affectés à la résidence principale du contribuable ou à sa propre exploitation.

Exposé des motifs

Les simulations qui ont été réalisées et les exemples apportés démontrent que certaines mesures d'accompagnement touchent uniquement l'impôt sur la fortune. Ce faisant, aucune mesure correctrice n'est venue diminuer les hausses extrêmement importantes de l'impôt immobilier complémentaire. Il est ici rappelé qu'un impôt immobilier complémentaire de 1‰ est perçu sur les immeubles appartenant à des personnes physiques et qui correspond aux appartements, aux villas et aux immeubles commerciaux visés par le projet de loi. Les simulations ayant montré que la hausse de l'impôt immobilier complémentaire peut aller jusqu'au quintuple de ce qu'il était avant la réforme, il s'agit de réduire celui-ci.

Afin de cibler correctement les contribuables touchés, il est proposé de réduire le taux de l'impôt immobilier complémentaire pour les immeubles affectés à la résidence principale du contribuable ou à sa propre exploitation.



DEMANDE D'AMENDEMENTS

Présentée par Yvan Zweifel, Véronique Kämpfen, Edouard Cuendet, Alexandre de Senarclens, Sandro Pistis, Christo Ivanov, Françoise Sapin, Sébastien Desfayes, Delphine Bachmann

Concerne: PL 12773

TEXTE

Art 23 Modifications à d'autres lois

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

Art. 84 al.1 let. f, g et h nouvelle teneur

- f) 10% lorsqu'il l'a été pendant 10 ans au moins, mais moins de 15 ans ;
- g) 5% lorsqu'il l'a été pendant 15 ans au moins, mais moins de 25 ans ;
- h) 0% lorsqu'il l'a été pendant 25 ans et plus.

Exposé des motifs

Le canton de Genève est déjà le canton Suisse qui exploite le plus son potentiel fiscal. Il a épuisé les ressources fiscales, notamment celles des propriétaires. La hausse proposée par le projet de loi visant à maintenir à 10% le taux d'imposition lors de la vente ou la cession d'un bien immobilier après 10 ans de manière infinie est un saut gigantesque et inexplicable dans le contexte de la réforme proposée par le Conseil d'État.

En effet, actuellement, le taux est de 0% après 25 ans de détention. Passer de 0% à 10% est une augmentation extrêmement forte.

Cette modification de l'IBGI sort totalement du contexte de l'évaluation des biens immobiliers. En réalité, elle ne traduit que la volonté du Conseil d'État d'augmenter, encore, l'imposition dans le canton de Genève et ce, sans justification autre que la perte de maîtrise des dépenses publiques.

En effet, l'impôt sur les bénéfiques et gains immobiliers a été créé comme étant un instrument destiné à lutter contre la spéculation foncière. Dès lors, il se justifie pleinement que la dégressivité de son taux correspond à cet objectif sans qu'il y ait de place à une volonté aveugle de percevoir des recettes fiscales supplémentaires.

Il se justifie dès lors que la dégressivité du taux correspond aux objectifs de cette loi qui, constate, pour le moment, qu'après 25 ans, il n'y a plus aucune velléité de spéculation tandis qu'à 10 ans, celle-ci est déjà fortement réduite.

Nous proposons donc d'introduire un palier supplémentaire après 15 ans de détention pour imaginer un taux de perception de 5%, puis de garder un taux de 0% après 25 ans.

PL 12773 et amendements

Impôt cantonal sur la fortune

Réévaluation du parc immobilier (RPI)

Nombre de contribuables impactés par la réévaluation du parc immobilier (impôt cantonal sur la fortune)

Selon le type de propriétaire

Année fiscale 2016

Montants en millions de francs	Nombre de contribuables dont l'impôt cantonal sur la fortune est modifié						
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
Réévaluation du parc immobilier (RPI)	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
Abattement de 4% par année d'occupation continue	Non	Non	Non	Non	Oui	Non	Non
Définition de la valeur fiscale des villas	W & P	W & P	W & P	W & P	W & P	W & P	W & P
Mesures d'accompagnement							
Baisse linéaire de barème	Non	15%	Non	15%	Non	Non	Non
Déduction sociale (taux d'effort)	Non	Non	Oui	Oui	Non	Oui	Oui
Type de revenu			brut	brut		imposable	brut
Amendements	RPI			PL 12773			
PL 12773					Abattement Art. 6 al. 3	Taux d'effort Art. 23 Art. 53	Barème Art. 23 Art 59 al 1-2
Autres lois (LIPP)							
Petits propriétaires							
Avec diminution de l'impôt cantonal sur la fortune	296	1'596	296	3'320	523	296	296
Avec augmentation de l'impôt cantonal sur la fortune	5'581	5'110	5'163	2'980	4'581	5'014	5'163
Sous-total	5'877	6'706	5'459	6'300	5'104	5'310	5'459
Autres propriétaires							
Avec diminution de l'impôt cantonal sur la fortune	5'111	22'674	5'111	25'281	7'274	5'111	5'111
Avec augmentation de l'impôt cantonal sur la fortune	47'821	33'215	46'182	28'999	23'672	43'783	46'182
Sous-total	52'932	55'889	51'293	54'280	30'946	48'894	51'293
Pas propriétaires							
Sous-total	-	30'137	-	30'137	-	-	-
Ensemble des contribuables							
Avec diminution de l'impôt cantonal sur la fortune	5'407	54'116	5'407	58'447	7'797	5'407	5'407
Avec augmentation de l'impôt cantonal sur la fortune	53'402	38'616	51'345	32'270	28'253	48'797	51'345
Total	58'809	92'732	56'752	90'717	36'050	54'204	56'752
Variation du nombre de contribuables par rapport à la RPI sans aucune mesure, colonne (1)		+ 33'923	- 2'057	+ 31'908	- 22'759	- 4'605	- 2'057

Notes

- (1) Réévaluation du parc immobilier, avec suppression de l'abattement de 4% par année d'occupation continue.
(2) RPI, avec baisse linéaire des barèmes de 15%. Ce scénario correspond à celui du PL 12773, une fois que les mesures transitoires sont terminées, après 15 ans.
(3) RPI, avec déduction sociale sous forme de taux d'effort, calculé sur le revenu brut. Le taux d'effort est de 1% jusqu'à un revenu de 100'000 francs, puis augmente linéairement jusqu'à atteindre 7% pour un revenu de 350'000 francs. Le taux d'effort est maintenu à 7% au-delà de cette limite.
(4) RPI, avec baisse linéaire du barème selon (2) et déduction sociale selon (3). Il s'agit du PL 12773, comportant les deux mesures d'accompagnement.
(5) RPI, avec maintien de l'abattement de 4% par année d'occupation continue.
Demande d'amendements présentée par Delphine Bachmann, Sébastien Desfayes, Yvan Zweifel, Véronique Kämpfen, Edouard Cuendet, Alexandre de Senarclens, Christo Ivanov, Sandro Pistis, Françoise Sapin
(6) RPI, avec déduction sociale sous forme de taux d'effort, calculé sur le revenu imposable. Le taux d'effort est de 1% jusqu'à un revenu de 100'000 francs, puis augmente linéairement jusqu'à atteindre 7% pour un revenu de 350'000 francs. Le taux d'effort est maintenu à 7% au-delà de cette limite.
Demande d'amendements présentée par Yvan Zweifel, Véronique Kämpfen, Edouard Cuendet, Alexandre de Senarclens, Sébastien Desfayes, Delphine Bachmann, Françoise Sapin, Sandro Pistis, Christo Ivanov
(7) PL 12773, sans baisse de barème.
Demande d'amendements présentée par le groupe Ensemble à Gauche.

Date de mise à jour des données : 02.01.2020

Source : Administration fiscale cantonale

Date de mise à jour du document : 16.03.2021

PL 12773 et amendements

Impôt cantonal sur la fortune

Réévaluation du parc immobilier (RPI)

Impact de la réévaluation du parc immobilier sur l'impôt cantonal sur la fortune

Selon le type de propriétaire

Année fiscale 2016

Variation de l'impôt cantonal sur la fortune pour les contribuables dont l'impôt cantonal sur la fortune est modifié

Montants en millions de francs	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
Réévaluation du parc immobilier (RPI)	Oui Non	Oui Non	Oui Non	Oui Non	Oui Non	Oui Non	Oui Non
Abattement de 4% par année d'occupation continue	W & P	W & P	W & P	W & P	W & P	W & P	W & P
Définition de la valeur fiscale des villas							
Mesures d'accompagnement							
Baisse linéaire de barème	Non	15%	Non	15%	Non	Non	Non
Déduction sociale (taux d'effort)	Non	Non	Oui brut	Oui brut	Non	Oui imposable	Oui brut
Type de revenu							
	RPI			PL 12773			
Amendements					Abattement Art. 6 al. 3	Taux d'effort Art. 23 Art. 53	Barème Art. 23 Art 59 al 1-2
PL 12773							
Autres lois (LIPP)							
Petits propriétaires							
Avec diminution de l'impôt cantonal sur la fortune	- 0.1	- 0.5	- 0.1	- 1.1	- 0.2	- 0.1	- 0.1
Avec augmentation de l'impôt cantonal sur la fortune	+ 22.5	+ 18.4	+ 4.2	+ 1.9	+ 12.1	+ 6.6	+ 4.2
Sous-total	+ 22.4	+ 17.9	+ 4.1	+ 0.9	+ 11.9	+ 6.5	+ 4.1
Autres propriétaires							
Avec diminution de l'impôt cantonal sur la fortune	- 14.0	- 49.0	- 14.0	- 52.6	- 19.5	- 14.0	- 14.0
Avec augmentation de l'impôt cantonal sur la fortune	+ 180.3	+ 133.5	+ 109.4	+ 67.2	+ 91.7	+ 82.6	+ 109.4
Sous-total	+ 166.2	+ 84.5	+ 95.3	+ 14.7	+ 72.2	+ 68.6	+ 95.3
Pas propriétaires							
Sous-total	-	- 8.7	-	- 8.7	-	-	-
Ensemble des contribuables							
Avec diminution de l'impôt cantonal sur la fortune	- 14.1	- 58.2	- 14.1	- 62.3	- 19.7	- 14.1	- 14.1
Avec augmentation de l'impôt cantonal sur la fortune	+ 202.8	+ 152.0	+ 113.6	+ 69.2	+ 103.8	+ 89.2	+ 113.6
Total	+ 188.6	+ 93.8	+ 99.5	+ 6.9	+ 84.1	+ 75.1	+ 99.5
Coût / variation par rapport à la RPI sans aucune mesure, colonne (1)		- 94.8	- 89.2	- 181.8	- 104.5	- 113.6	- 89.2

Notes

- (1) Réévaluation du parc immobilier, avec suppression de l'abattement de 4% par année d'occupation continue.
- (2) RPI, avec baisse linéaire des barèmes de 15%. Ce scénario correspond à celui du PL 12773, une fois que les mesures transitoires sont terminées, après 15 ans.
- (3) RPI, avec déduction sociale sous forme de taux d'effort, calculé sur le revenu brut. Le taux d'effort est de 1% jusqu'à un revenu de 100'000 francs, puis augmente linéairement jusqu'à atteindre 7% pour un revenu de 350'000 francs. Le taux d'effort est maintenu à 7% au-delà de cette limite.
- (4) RPI, avec baisse linéaire du barème selon (2) et déduction sociale selon (3). Il s'agit du PL 12773, comportant les deux mesures d'accompagnement.
- (5) RPI, avec maintien de l'abattement de 4% par année d'occupation continue.
Demande d'amendements présentée par Delphine Bachmann, Sébastien Desfayes, Yvan Zweifel, Véronique Kämpfen, Edouard Cuendet, Alexandre de Senarclens, Christo Ivanov, Sandro Pistis, Françoise Sapin
- (6) RPI, avec déduction sociale sous forme de taux d'effort, calculé sur le revenu imposable. Le taux d'effort est de 1% jusqu'à un revenu de 100'000 francs, puis augmente linéairement jusqu'à atteindre 7% pour un revenu de 350'000 francs. Le taux d'effort est maintenu à 7% au-delà de cette limite.
Demande d'amendements présentée par Yvan Zweifel, Véronique Kämpfen, Edouard Cuendet, Alexandre de Senarclens, Sébastien Desfayes, Delphine Bachmann, Françoise Sapin, Sandro Pistis, Christo Ivanov
- (7) PL 12773, sans baisse de barème.
Demande d'amendements présentée par le groupe Ensemble à Gauche.

Date de mise à jour des données : 02.01.2020

Source : Administration fiscale cantonale

Date de mise à jour du document : 16.03.2021

PL 12773 et amendements

Impôt immobilier complémentaire

Réévaluation du parc immobilier (RPI)

Impact de la réévaluation du parc immobilier sur l'impôt immobilier complémentaire (IIC)

Impôt immobilier complémentaire

Montants en millions de francs	(1)	(2)	(3)
Réévaluation du parc immobilier (RPI)	Non	Oui	Oui
	Sans RPI	PL 12773	
Amendements			
PL 12773			Art. 23
Autres lois (LCP)			Art. 76 al.3bis
Taux de l'IIC pour les contribuables occupant leur logement	1‰	1‰	0.25‰
Personnes physiques	87	110	60
Personnes morales	176	183	183
Impôt immobilier complémentaire	263	293	242
Variation de l'impôt immobilier complémentaire par rapport à la situation sans RPI			
Personnes physiques		+ 23	- 28
Personnes morales		+ 7	+ 7
Impôt immobilier complémentaire		+ 30	- 21
Notes			

(1) Estimation de l'impôt immobilier complémentaire pour 2022.

(2) Application de la RPI, qui touche principalement les personnes physiques et plus marginalement les personnes morales.

(3) Application de la RPI, avec réduction de 75% de l'IIC pour les propriétaires qui occupent leur logement.

Demande d'amendements présentée par Sandro Pistis, Françoise Sapin, Sébastien Desfayes, Delphine Bachmann, Christo Ivanov, Yvan Zweifel, Véronique Kämpfen, Edouard Cuendet, Alexandre de Senarclens.

Date de mise à jour des données : 25.01.2021

Source : Administration fiscale cantonale

Date de mise à jour du document : 15.03.2021

PL 12773 et amendements

Impôt sur les bénéfices et gains immobiliers

Réévaluation du parc immobilier (RPI)

Impact du PL 12773 et des amendements sur l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers (IBGI)

Impôt sur les bénéfices et gains immobiliers

Montants en millions de francs	(1)	(2)	(2)	(3)
	PL 12773	PL 12773	PL 12773 dès la 3ème année	
	1ère année	2ème année		
Amendements				
PL 12773				Art. 23
Autres lois (LCP)	Art. 459 al.3	Art. 459 al.4	Art. 84 al.1 let f	Art. 84 al. 1 let.f-g
Taux de l'IBGI après 25 ans de possession	3%	5%	10%	0%
Taux de l'IBGI entre 15 et 20 ans de possession	10%	10%	10%	5%
Variation de l'IBGI	+ 15	+ 25	+ 50	- 20

Notes

(1) Première année civile qui suit l'entrée en vigueur de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles.

(2) Deuxième année civile qui suit l'entrée en vigueur de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles.

(3) A partir de la troisième année civile qui suit l'entrée en vigueur de la loi sur l'estimation des immeubles.

(4) Demande d'amendements présentée par Yvan Zweifel, Véronique Kämpfen, Edouard Cuendet, Alexandre de Senarclens, Sandro Pistis, Christo Ivanov, Françoise Sapin, Sébastien Desfayes, Delphine Bachmann

Date de mise à jour des données : 10.03.2021

Source : Administration fiscale cantonale

Date de mise à jour du document : 15.03.2021

PL 12773 et amendements, partie 2

Impôt cantonal sur la fortune

Réévaluation du parc immobilier (RPI)

Nombre de contribuables impactés par la réévaluation du parc immobilier (impôt cantonal sur la fortune)

Selon le type de propriétaire

Année fiscale 2016

Montants en millions de francs	Nombre de contribuables dont l'impôt cantonal sur la fortune est modifié				
	(1)	(2)	(3)	(4)	(8)
Réévaluation du parc immobilier (RPI)	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
Abattement de 4% par année d'occupation continue	Non	Non	Non	Non	Non
Définition de la valeur fiscale des villas	W & P	W & P	W & P	W & P	Val. à neuf -20% Suppression vétusté
Mesures d'accompagnement					
Baisse linéaire de barème	Non	15%	Non	15%	Non
Déduction sociale (taux d'effort)	Non	Non	Oui brut	Oui brut	Non
Type de revenu					
	RPI			PL 12773	
Amendements					Val. fisc. villas Art. 8 al 1-2
PL 12773					
Autres lois (LIPP)					
Petits propriétaires					
Avec diminution de l'impôt cantonal sur la fortune	296	1596	296	3'320	295
Avec augmentation de l'impôt cantonal sur la fortune	5'581	5'110	5'163	2'980	5'586
Sous-total	5'877	6'706	5'459	6'300	5'881
Autres propriétaires					
Avec diminution de l'impôt cantonal sur la fortune	5'111	22'674	5'111	25'281	4'993
Avec augmentation de l'impôt cantonal sur la fortune	47'821	33'215	46'182	28'999	48'012
Sous-total	52'932	55'889	51'293	54'280	53'005
Pas propriétaires					
Sous-total	-	30'137	-	30'137	-
Ensemble des contribuables					
Avec diminution de l'impôt cantonal sur la fortune	5'407	54'116	5'407	58'447	5'288
Avec augmentation de l'impôt cantonal sur la fortune	53'402	38'616	51'345	32'270	53'598
Total	58'809	92'732	56'752	90'717	58'886
Variation du nombre de contribuables par rapport à la RPI sans aucune mesure, colonne (1)		+ 33'923	- 2'057	+ 31'908	+ 77

Notes

- (1) Réévaluation du parc immobilier, avec suppression de l'abattement de 4% par année d'occupation continue.
(2) RPI, avec baisse linéaire des barèmes de 15%. Ce scénario correspond à celui du PL 12773, une fois que les mesures transitoires sont terminées, après 15 ans.
(3) RPI, avec déduction sociale sous forme de taux d'effort, calculé sur le revenu brut. Le taux d'effort est de 1% jusqu'à un revenu de 100'000 francs, puis augmente linéairement jusqu'à atteindre 7% pour un revenu de 350'000 francs. Le taux d'effort est maintenu à 7% au-delà de cette limite.
(4) RPI, avec baisse linéaire du barème selon (2) et déduction sociale selon (3). Il s'agit du PL 12773, comportant les deux mesures d'accompagnement.
(8) RPI, avec suppression de l'abattement de 4% par année d'occupation continue. Valeur à neuf des villas diminuée de 20%. Suppression de la réduction liée à la vétusté (1% à 30%).
Demande d'amendements présentée par Françoise Sapin, Sandro Pistis, Delphine Bachmann, Sébastien Deshayes, Yvan Zweifel, Véronique Kämpfen, Edouard Cuendet, Alexandre de Senarclens, Christa Ivano

Date de mise à jour des données : 02.01.2020

Source : Administration fiscale cantonale

Date de mise à jour du document : 22.03.2021

PL 12773 et amendements, partie 2

Impôt cantonal sur la fortune

Réévaluation du parc immobilier (RPI)

Impact de la réévaluation du parc immobilier sur l'impôt cantonal sur la fortune

Selon le type de propriétaire

Année fiscale 2016

Variation de l'impôt cantonal sur la fortune pour les contribuables dont l'impôt cantonal sur la fortune est modifié

Montants en millions de francs	(1)	(2)	(3)	(4)	(8)
Réévaluation du parc immobilier (RPI)	Oui Non	Oui Non	Oui Non	Oui Non	Oui Non
Abattement de 4% par année d'occupation continue	W & P	W & P	W & P	W & P	Val. à neuf -20%
Définition de la valeur fiscale des villas					Suppression vétusté
Mesures d'accompagnement					
Baisse linéaire de barème	Non	15%	Non	15%	Non
Déduction sociale (taux d'effort)	Non	Non	Oui brut	Oui brut	Non
Type de revenu					
	RPI			PL 12773	
Amendements					Val. fisc. villas Art. 8 al 1-2
PL 12773					
Autres lois (LIPP)					
Petits propriétaires					
Avec diminution de l'impôt cantonal sur la fortune	-0.1	-0.5	-0.1	-1.1	-0.1
Avec augmentation de l'impôt cantonal sur la fortune	+22.5	+18.4	+4.2	+1.9	+23.3
Sous-total	+22.4	+17.9	+4.1	+0.9	+23.2
Autres propriétaires					
Avec diminution de l'impôt cantonal sur la fortune	-14.0	-49.0	-14.0	-52.6	-13.9
Avec augmentation de l'impôt cantonal sur la fortune	+180.3	+133.5	+109.4	+67.2	+186.3
Sous-total	+166.2	+84.5	+95.3	+14.7	+172.4
Pas propriétaires					
Sous-total	-	-8.7	-	-8.7	-
Ensemble des contribuables					
Avec diminution de l'impôt cantonal sur la fortune	-14.1	-58.2	-14.1	-62.3	-14.0
Avec augmentation de l'impôt cantonal sur la fortune	+202.8	+152.0	+113.6	+69.2	+209.6
Total	+188.6	+93.8	+99.5	+6.9	+195.7
Coût / variation par rapport à la RPI sans aucune mesure, colonne (1)		-94.8	-89.2	-181.8	+7.0

Notes

(1) Réévaluation du parc immobilier, avec suppression de l'abattement de 4% par année d'occupation continue.

(2) RPI, avec baisse linéaire des barèmes de 15%. Ce scénario correspond à celui du PL 12773, une fois que les mesures transitoires sont terminées, après 15 ans.

(3) RPI, avec déduction sociale sous forme de taux d'effort, calculé sur le revenu brut. Le taux d'effort est de 1% jusqu'à un revenu de 100'000 francs, puis augmente linéairement jusqu'à atteindre 7% pour un revenu de 350'000 francs. Le taux d'effort est maintenu à 7% au-delà de cette limite.

(4) RPI, avec baisse linéaire du barème selon (2) et déduction sociale selon (3). Il s'agit du PL 12773, comportant les deux mesures d'accompagnement.

(8) RPI, avec suppression de l'abattement de 4% par année d'occupation continue. Valeur à neuf des villas diminuée de 20%. Suppression de la réduction liée à la vétusté (1% à 30%).

Demande d'amendements présentée par Françoise Sapin, Sandro Pistis, Delphine Bachmann, Sébastien Deshayes, Yvan Zweifel, Véronique Kämpfen, Edouard Cuendet, Alexandre de Senarclens, Christo Ivanov

Date de mise à jour des données : 02.01.2020

Date de mise à jour du document : 22.03.2021

Source : Administration fiscale cantonale

Commission fiscale du 9 février 2021

Question de la députée : Madame Caroline Marti

Contribuables bénéficiant de la déduction sociale sous forme de taux d'effort (calculé avec le revenu brut)

Tranche de revenu brut	Année fiscale 2016				
	Impôt cantonal sur la fortune		Impact de la RPI sur l'impôt cantonal sur la fortune, en franc		Variation de l'impôt cantonal sur la fortune
	Effectif (1)	avant RPI (2)	sans mesures compensatoires ¹ (3)	taux d'effort (revenu brut) ² (4)	due au taux d'effort (5) = (4) - (3)
Sans revenu	20	5376	+ 38936	0	- 38936
1 à 15000	288	159692	+ 435792	+ 12508	- 423284
15001 à 20000	163	103749	+ 332808	+ 20984	- 311714
20001 à 25000	215	153289	+ 509760	+ 20198	- 489562
25001 à 30000	196	196384	+ 499082	+ 13166	- 485916
30001 à 35000	290	404279	+ 955439	+ 32449	- 922990
35001 à 40000	345	423576	+ 1239233	+ 38306	- 1200927
40001 à 50000	734	1585518	+ 2790813	+ 1107191	- 2680622
50001 à 60000	910	1767037	+ 4115941	+ 162865	- 3932977
60001 à 70000	1130	2569160	+ 4743914	+ 267000	- 4476914
70001 à 80000	1135	2936391	+ 5195712	+ 308373	- 4387338
80001 à 90000	1186	3149880	+ 5466708	+ 371539	- 5095169
90001 à 100000	1309	3208691	+ 6147920	+ 471993	- 5799927
100001 à 125000	3062	9945561	+ 15887843	+ 1703081	- 13994363
125001 à 150000	2522	9258677	+ 15427387	+ 2951716	- 12479571
150001 à 175000	1760	7336531	+ 12487757	+ 3429463	- 9058294
175001 à 200000	1224	6268984	+ 9869568	+ 3726236	- 6143332
200001 à 350000	1852	16305996	+ 23315118	+ 10875579	- 12439539
350001 à 400000	97	2479835	+ 2543275	+ 1560928	- 982347
400001 à 500000	112	3977051	+ 2892463	+ 1965102	- 1027361
500001 à 1000000	183	11662951	+ 5345146	+ 3561814	- 1783332
1000001 et plus	64	10588158	+ 2333700	+ 1987639	- 446061
Total	18'597	94466'644	+ 122'697'815	+ 33'500'838	- 89'196'977

¹ Réévaluation du parc immobilier, avec suppression de l'abattement de 4% par année d'occupation continue.² RPI, avec déduction sociale sous forme de taux d'effort, calculé sur le revenu brut. Le taux d'effort est de 1% jusqu'à un revenu de 100'000 francs, puis augmente linéairement jusqu'à atteindre 7% pour un revenu de 350'000 francs. Le taux d'effort est maintenu à 7% au-delà de cette limite.

Source : Administration fiscale cantonale

Date de mise à jour des données : 02.01.2020

Commission fiscale du 9 février 2021

ANNEXE 35

Question du député : Monsieur Jean Batou

Autres propriétaires pour lesquels la RPI, assortie d'une baisse linéaire de barème de 15%, conduit à une baisse de l'impôt

Année fiscale 2016

	Effectif	Impôt cantonal sur la fortune		Impact de la RPI sur l'impôt cantonal sur la fortune, en franc	
		avant RPI	sans mesures compensatoires	avec baisse linéaire de 15%	
Tranche de fortune imposable					
Ensemble des autres propriétaires					
1 à 111'383	5'951	781'069	- 26'665	- 139'615	
111'384 à 222'765	3'174	1'594'322	- 81'622	- 308'154	
222'766 à 334'147	2'047	1'966'363	- 106'531	- 385'319	
334'148 à 445'529	1'475	2'172'432	- 133'710	- 438'052	
445'530 à 668'295	1'872	4'282'718	- 285'045	- 881'188	
668'296 à 891'059	1'287	4'493'542	- 345'869	- 964'073	
891'060 à 1'113'824	933	4'436'973	- 300'461	- 913'717	
1'113'825 à 1'336'588	672	4'180'874	- 273'792	- 849'861	
1'336'589 à 1'670'736	695	5'594'097	- 422'199	- 1'180'361	
1'670'737 à 3'341'472	1'787	25'353'271	- 1'232'762	- 4'669'319	
3'341'473 et plus	2'781	339'198'539	- 3'631'978	- 38'278'812	
Total	22'674	394'054'198	- 6'842'634	- 49'008'469	

Tranche de fortune imposable					
Autres propriétaires pour lesquels la RPI conduit à une baisse de l'impôt cantonal sur la fortune					
1 à 111'383	2'347	244'498	- 64'388	- 91'228	
111'384 à 222'765	745	359'217	- 155'601	- 185'838	
222'766 à 334'147	538	489'320	- 183'292	- 227'323	
334'148 à 445'529	429	594'289	- 201'318	- 258'954	
445'530 à 668'295	568	1'260'824	- 399'189	- 524'977	
668'296 à 891'059	434	1'467'142	- 466'825	- 613'434	
891'060 à 1'113'824	351	1'617'022	- 409'496	- 585'230	
1'113'825 à 1'336'588	269	1'634'520	- 366'494	- 546'699	
1'336'589 à 1'670'736	283	2'204'104	- 557'920	- 787'339	
1'670'737 à 3'341'472	739	10'013'922	- 1'814'832	- 2'873'929	
3'341'473 et plus	1'355	170'896'918	- 9'422'740	- 18'422'189	
Total	8'058	190'781'776	- 14'042'095	- 25'117'141	

Tranche de fortune imposable					
Autres propriétaires pour lesquels la RPI conduit à une hausse de l'impôt cantonal sur la fortune					
1 à 111'383	3'604	536'571	+ 37'723	- 48'386	
111'384 à 222'765	2'429	1'235'105	+ 73'979	- 122'316	
222'766 à 334'147	1'509	1'477'043	+ 74'761	- 157'996	
334'148 à 445'529	1'046	1'578'142	+ 67'608	- 179'098	
445'530 à 668'295	1'304	3'021'893	+ 114'144	- 366'211	
668'296 à 891'059	853	3'026'399	+ 120'956	- 350'639	
891'060 à 1'113'824	582	2'819'952	+ 109'035	- 328'486	
1'113'825 à 1'336'588	403	2'546'354	+ 92'701	- 303'162	
1'336'589 à 1'670'736	412	3'389'993	+ 135'721	- 393'022	
1'670'737 à 3'341'472	1'048	15'339'349	+ 582'070	- 1'795'390	
3'341'473 et plus	1'426	168'301'621	+ 5'790'762	- 19'856'623	
Total	14'616	203'272'423	+ 7'199'461	- 23'891'329	

Source : Administration fiscale cantonale

Date de mise à jour des données : 02.01.2020



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

GRAND CONSEIL

DEMANDE D'AMENDEMENTS

Présentée par Yvan Zweifel, Véronique Kämpfen, Edouard Cuendet, Alexandre de Senarclens, Sébastien Desfayes, Delphine Bachmann, Sandro Pistis, Christo Ivanov, Françoise Sapin

Concerne: PL 12773

TEXTE

Art 23 Modifications à d'autres lois

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

Art. 50 (nouvelle teneur)

Les immeubles sont évalués conformément à la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (à compléter) à l'exclusion des immeubles servant exclusivement et directement à l'exploitation d'un commerce ou d'une industrie qui sont évalués en tenant compte de la valeur actuelle du terrain, des constructions et des installations qui en sont les accessoires.

Exposé des motifs

Aujourd'hui l'art. 50 let. b LIPP/GE évalue les immeubles servant à une exploitation commerciale de cette manière « *les immeubles servant exclusivement et directement à l'exploitation d'un commerce ou d'une industrie sont évalués en tenant compte de la valeur actuelle du terrain, des constructions et des installations qui en sont les accessoires* »

Avec la nouvelle disposition du PL 12773, ces immeubles seraient évalués selon l'art. 15 al. 2 qui dispose que « *pour fixer cette valeur, l'administration fiscale cantonale tient compte, notamment :*

- a) *de la situation de la parcelle;*
- b) *du coût de construction;*
- c) *de l'état de vétusté et de l'ancienneté de la construction;*
- d) *des nuisances éventuelles;*
- e) *des servitudes et autres charges foncières existantes;*
- f) *de prix d'achat récents ou valeur d'attribution ensuite de succession ou de donation;*
- g) *des prix obtenus pour d'autres immeubles de même nature qui se trouvent dans des conditions analogues, à l'exception des ventes effectuées à des prix à caractère spéculatif.* »

L'administration n'ayant pas évalué l'impact de ce changement, cet amendement propose de conserver un *statu quo* pour l'évaluation de ces immeubles servant à une exploitation commerciale. Par ailleurs, l'objectif de ce projet de loi ne vise pas une réévaluation de ces immeubles. Il convient donc de s'assurer que ces derniers ne seront pas affectés par les modifications.

Date de dépôt : 18 août 2021

RAPPORT DE LA PREMIÈRE MINORITÉ

Rapport de M^{me} Caroline Marti

Mesdames et
Messieurs les députés,

L'adoption d'une réforme sur la réévaluation du patrimoine immobilier (RPI) n'aurait dû être qu'une formalité, une simple mise en conformité de notre droit fiscal cantonal avec le droit fédéral (LHID) comme nous en votons chaque année. Il se trouve que cette réforme a rencontré une résistance désespérée des partis et milieux de droite nous conduisant au statu quo qui perpétue une situation non conforme au droit, une situation prévalant malheureusement depuis plus de trente ans.

Contexte historique et juridique

La loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons (LHID), votée en 1990, est entrée en vigueur en 1993. Les cantons avaient alors 8 ans pour mettre en conformité leur législation cantonale, soit jusqu'au 31 décembre 2000. La LHID prévoit notamment, en matière d'imposition immobilière, que les immeubles non locatifs doivent être imposés selon leur valeur vénale (valeur du marché).

Le système d'évaluation de la valeur fiscale des immeubles qui prévalait alors à Genève se basait sur une évaluation par un comité d'experts établi en 1964. Pour éviter de devoir réévaluer le parc d'immeuble tous les 10 ans, le canton avait alors choisi de majorer de 20%, tous les 10 ans, la valeur fiscale des immeubles. C'est ce que le canton a fait en 1975, 1985 et 1995. Puis, cette réévaluation « forfaitaire » sur une base décennale a été abandonnée jusqu'en 2018, lorsque la majorité de droite du Grand Conseil refuse le projet de loi du Conseil d'Etat qui souhaitait opérer une nouvelle majoration de la valeur fiscale des immeubles de 20%, mais accepte une dérisoire augmentation de 7%.

Situation actuelle

En raison de l'absence de mise en conformité du droit cantonal avec la LHID depuis son entrée en vigueur en 1993, mais aussi en raison de l'interruption du principe de majoration forfaitaire de la valeur du patrimoine immobilier entre 1995 et 2018, il est aujourd'hui évident que la valeur fiscale du patrimoine immobilier genevois s'écarte très largement de sa valeur vénale comme exigé par le droit fédéral.

Ainsi, comme le relève le Conseil d'Etat à travers son exposé des motifs, et n'en déplaie aux milieux de droite qui, s'appuyant de manière fallacieuse sur un arrêt du Tribunal fédéral de 2018, tente en vain de convaincre que cette réforme ne serait pas nécessaire, « le système genevois actuel est à tous points de vue hors du cadre tracé par le droit fédéral harmonisé ». L'exposé des motifs du Conseil poursuit en invoquant l'arrêt de la chambre constitutionnelle de la Cour de justice du 20 décembre 2019 qui constate « qu'une majoration de la valeur fiscale des immeubles limitée à 7% violait les principes précités (égalité de traitement, art. 8 Cst-CH et imposition selon la capacité contributive, art. 127 Cst-CH), raison pour laquelle le Grand Conseil était invité à modifier l'article 2 LEFI **le plus rapidement possible** ». Selon la Cour, une majoration linéaire de 20% comme le proposait le Conseil d'Etat « ne permettrait pas non plus d'arriver à une égalité complète ni à une valeur vénale conforme au droit fédéral » (exposé des motifs, p. 38). La seule raison pour laquelle la Cour n'a pas purement et simplement annulé la loi majorant de 7% la valeur des immeubles est qu'une telle annulation « aurait conduit à une situation encore plus incompatible avec les principes précités ».

Proposition du Conseil d'Etat

Après avoir traîné les pieds pendant plus de trois décennies, contraint et forcé par les décisions des tribunaux, le Conseil d'Etat a fini, en septembre 2019, par déposer devant le Grand Conseil un projet de loi pour rendre le droit fiscal genevois conforme au droit fédéral en modifiant le système d'évaluation du patrimoine immobilier afin que la valeur de celui-ci corresponde à sa valeur vénale.

Le Conseil d'Etat a choisi une méthode d'évaluation du patrimoine immobilier dite « schématique », éprouvée par le canton de Zurich et approuvée par le Tribunal fédéral. Le cœur de cette méthode est d'assurer que les biens immobiliers soient imposés sur leur valeur vénale. Cette réévaluation, sans mesures d'accompagnement, engendrait quelque 220 millions de recettes fiscales selon des estimations datant de 2016.

Le Conseil d'Etat a, pour des raisons sur lesquels nous reviendrons, décidé de lier à cette réforme différentes mesures d'accompagnement, notamment une « déduction sociale » (ou « taux d'effort ») pour limiter l'impact fiscal de cette réforme sur les contribuables, une baisse linéaire du barème d'imposition sur la fortune et une hausse de l'impôt sur les bénéficiaires et gains immobiliers pour les biens vendus après plus de 25 ans de propriété.

Position de la minorité

Réévaluation du patrimoine immobilier

La majorité se réjouit que le Conseil d'Etat se décide enfin à mettre fin à cette situation non conforme au droit fédéral et contraire aux principes fondamentaux d'égalité de traitement entre contribuables et d'équité fiscale. En effet, la valeur fiscale d'un même bien, selon la période à laquelle il a été acquis, peut très fortement varier, ce qui va créer de fortes disparités des montants d'impôts à payer. La différence d'assiette fiscale d'un bien acquis récemment peut, selon l'exposé des motifs du Conseil d'Etat, être jusqu'à 4 fois supérieur à un bien équivalent acquis des décennies plus tôt.

Déduction sociale

Si la nécessité de joindre à cette réforme une déduction sociale afin que personne ne soit contraint de quitter son logement pour des raisons fiscales n'est contestée par personne, le ciblage de cette mesure suscite un débat. En effet, pour la minorité, il est essentiel que cette déduction ne devienne pas un prétexte à la création d'une niche fiscale déguisée qui bénéficie à des contribuables aisés.

Or, selon les chiffres apportés par l'administration fiscale cantonale, on constate que certains contribuables qui présentent des revenus de plus de 400 000 francs par année pourraient bénéficier de cette déduction. On est assez loin du profit du petit propriétaire, du couple de retraités généralement dépeint par les milieux de droite et le Conseil d'Etat et qu'il conviendrait de protéger. D'ailleurs, les informations données par l'administration fiscale cantonale montrent que cette déduction sociale réduirait l'impact fiscal de la réforme sur des « petits propriétaires » de 22,4 millions à 4,1 millions, mais, dans le même temps, réduirait cet impact fiscal pour les « autres propriétaires » de 166,2 millions à 95,3 millions. Force est de constater que cette déduction sociale vise très large.

D'ailleurs, lors de la consultation sur l'avant-projet de loi, l'ASLOCA et le Parti socialiste avaient spécifiquement mentionné la nécessité de restreindre la portée de cette déduction sociale. Ces organisations ont ainsi formulé la proposition de faire de cette déduction un moyen de garantir, après

paiement des impôts, un revenu disponible équivalant, a minima, au montant des prestations complémentaires cantonales. En effet, une véritable mesure sociale de devrait pas s'attacher à réduire coûte que coûte le montant de l'impôt plutôt de s'assurer que le revenu disponible du contribuable, après le paiement de ses impôts, lui permettra de rester dans son logement. Dans le cas contraire, cette déduction sociale s'assimilerait à un outil pour faire perdurer l'inégalité de traitement entre contribuables prévalant avant la réforme, une inégalité que précisément cette réforme entend supprimer.

Finalement, on peut se demander pourquoi, alors que le « taux d'effort » croît progressivement avec le niveau de revenu jusqu'à 7%, celui-ci se stabilise à partir de 350 000 francs de revenus annuels.

Baisse linéaire du taux d'imposition sur la fortune

Cette proposition introduite par le Conseil d'Etat dans le cadre plus général de la réforme sur la réévaluation du patrimoine immobilier est particulièrement inique est absolument inadmissible pour la minorité. D'abord, parce qu'elle n'a aucun lien, ni sur la forme ni sur le fond, avec la réévaluation du patrimoine immobilier. En effet, on a d'un côté une « simple » mise en conformité du droit cantonal avec le droit fédéral et de l'autre un choix politique fondé sur un positionnement idéologique et qui s'attache à favoriser les grandes fortunes. Par ailleurs, cette baisse linéaire massive du taux d'imposition sur la fortune concerne non seulement la fortune immobilière mais également la fortune mobilière qui n'est absolument pas touchée par cette réforme.

Comme le démontrent les statistiques fournies par le département des finances, cette baisse de l'impôt sur la fortune ne bénéficiera quasiment pas aux petits propriétaires mais presque exclusivement aux grandes fortunes. En effet, sur les 49 millions de baisses de recettes fiscales engendrées par cette mesure, plus de 38 millions le seront dans la tranche de contribuables présentant des niveaux de fortune imposable supérieurs à 3,3 millions de francs. Quant aux contribuables dont la fortune est principalement mobilière, cette mesure représentera une baisse nette et massive de leurs impôts.

Alors que les inégalités explosent et que des pans de plus en plus larges de la population se précarisent – des phénomènes encore renforcés par la crise sanitaire du COVID-19 – nous devrions au contraire accroître les mécanismes de redistribution et de solidarité en augmentant l'imposition sur la fortune, indépendamment d'ailleurs de cette réforme.

Convaincu de l'importance de voter et de mettre en œuvre sans délai cette réévaluation du patrimoine immobilier, le Parti socialiste a accepté l'entrée en matière sur ce projet de loi. Le Parti socialiste aurait néanmoins combattu,

lors du 2^e débat et avec la plus grande véhémence, cette baisse linéaire de l'imposition sur la fortune. Jamais la minorité que la soussignée représente n'aurait accepté en vote final un projet de loi comportant une telle disposition qui aurait, le cas échéant, justifié le lancement d'un référendum.

Augmentation de l'IBGI pour les transactions de biens immobiliers acquis depuis plus de 25 ans

La minorité est favorable à cette modification de l'IBGI. Cette mesure qui prévoit, lors de leur vente, une taxation à hauteur de 10% des biens immobiliers détenus par un propriétaire depuis plus de 25 ans représente un potentiel de nouvelles recettes fiscales de quelque 50 millions de francs par année. Il est à noter que les bénéficiaires obtenus lors de la vente de ces biens ne sont actuellement pas taxés. Pour la minorité, il est parfaitement légitime qu'un gain réalisé par les simples faits de posséder un bien et du temps qui passe soit imposé.

Potentiel de recettes fiscales salutare dans la situation actuelle

Même si l'objectif premier de cette réforme demeure le retour à une situation conforme au droit ainsi que la suppression d'une inégalité de traitement, il est néanmoins capital de relever qu'elle permettrait, soustraction faite des mesures d'accompagnement, de rapporter à l'Etat 221 millions de recettes fiscales supplémentaires par an. A ce niveau-là, parler de niche fiscale serait un euphémisme. C'est plutôt une caverne (fiscale) d'Ali Baba à laquelle nous faisons face.

Si cette manne fiscale pourrait s'avérer salutare dans la période que nous traversons afin de renforcer les services publics, développer les prestations et répondre aux besoins croissants de la population, elle témoigne aussi du fait que ce système, contraire au droit, a permis de soustraire des millions de francs par an au paiement de l'impôt.

Mais lorsqu'il s'agit de défendre et de maintenir les privilèges des propriétaires, la droite sort l'artillerie lourde. En poursuivant l'objectif affiché et assumé d'une réforme fiscalement neutre, le PLR, le PDC, l'UDC et le MCG ont multiplié les amendements pour créer de nouvelles niches fiscales : réduction massive de l'impôt immobilier complémentaire, baisse de l'IBGI, maintien de l'abattement de 4% par an bien qu'il soit, lui aussi, contraire à la LHID... pour la droite, tous les moyens sont bons pour compenser la suppression de ces privilèges fiscaux octroyés indument aux propriétaires immobiliers pendant des années en raison de la sous-évaluation de leurs biens par d'autres avantages fiscaux.

Et que dire de la démarche pour le moins timorée du Conseil d'Etat, qui, littéralement assis sur un tas d'or, a décidé de se fixer un montant maximal de recettes fiscales supplémentaires (90 millions comme inscrit dans le PFQ 2021-2024) et de bricoler ensuite des allègements fiscaux pour y parvenir plutôt que de se focaliser sur ce qui devrait être l'objectif premier de ce projet de loi : rétablir une situation conforme au droit et simplement entériner le montant des recettes fiscales supplémentaires que cela engendrerait.

Conclusion

31 ans après l'adoption de la LHID, 28 ans après son entrée en vigueur, 21 ans après le délai maximal octroyé aux cantons pour se mettre en conformité, l'évaluation de la valeur fiscale des immeubles à Genève est toujours contraire au droit supérieur. Les tribunaux l'ont constaté (le dernier arrêt de la Cour de justice en la matière date de 2019), le Conseil d'Etat a fini par le reconnaître, mais le Grand Conseil fait de la résistance. La majorité de la commission fiscale a refusé d'entrer en matière sur ce projet de loi et la plénière s'apprête vraisemblablement à en faire de même. Véritable serpent de mer (ou de lac) qui coûte très cher à l'Etat (220 millions par année... quand même) et fait parler de nous au-delà de nos frontières cantonales, la RPI aurait tout d'une Genferei. Mais le caractère profondément inégalitaire de ce système illégal qui perdure depuis des années tout en faisant perdre des millions, ou plus vraisemblablement des milliards, de recettes fiscales au canton s'apparente plutôt au casse du siècle.

Le vote et la mise en œuvre de cette réforme n'ont que trop duré et ne peuvent aujourd'hui plus souffrir d'aucun retard. Que la majorité de droite foule au pied le principe de respect du droit supérieur et bloque ce projet de réforme, soit. C'est donc maintenant au Conseil d'Etat de prendre ses responsabilités et de répondre aux obligations qui nous lient à la Confédération en usant de la LHID comme base légale pour imposer, par voie réglementaire, une évaluation fiscale des immeubles selon leur valeur vénale.

La minorité de la commission fiscale quant à elle vous recommande d'entrer en matière sur ce projet de loi, de supprimer la baisse linéaire de l'impôt sur la fortune qui n'a rien à faire dans cette loi, et de clore, enfin, le chapitre genevois de la RPI.

ANNEXE 1

De : [Andenmatten Joelle \(DF\)](#)
A : [Gorgone Stefano \(SEC-GC\)](#)
Cc : [Bopp Christophe \(DF\)](#); [Marti Cedric \(DF\)](#); [Magnin Florian \(DF\)](#); [Miceli David \(DF\)](#); [Fontanet Nathalie \(DF\)](#)
Objet : RPI- Compléments demandés par la commission
Date : lundi 30 novembre 2020 18:21:49

Cher Monsieur,

- 1) La commission a voulu connaître l'impact de la suppression de la déduction sociale sur les recettes fiscales générées par l'impôt cantonal sur la fortune, toutes choses étant égales par ailleurs.
 - RPI sans mesures d'accompagnement : **+188,6** millions de francs (arrondi à **+190** dans certains slides de la présentation)
 - RPI avec mesures d'accompagnement (rythme de croisière = baisse de barème de 15% + déduction sociale sous forme de taux d'effort) : **+6,9** millions de francs (arrondi à **+10** dans certains slides de la présentation)
 - RPI avec baisse de barème de 15% uniquement, une fois les mesures transitoires terminées : les recettes fiscales augmentent de 93.8 millions (arrondi à +90 millions) par rapport au projet adopté par le CE, toutes choses étant égales par ailleurs. Une fois les mesures transitoires terminées, la part des contribuables avec une diminution d'impôt cantonal sur la fortune diminuerait sensiblement, en particulier chez les petits propriétaires (toutes choses restant égales par ailleurs), par rapport à la situation de RPI, lorsque la déduction sociale est en vigueur.
- 2) D'autre part, la commission a voulu un exemple qui montre l'impact pour un contribuable de la suppression de la déduction sociale après 15 ans, toutes choses étant égales par ailleurs.

En reprenant l'exemple montré dans la présentation sur RPI (datée du 6 octobre 2020, p 20), la deuxième colonne correspond à la situation RPI sans mesures d'accompagnement. Pour mettre en évidence la situation dans laquelle sera le contribuable après 15 ans, lorsque la mesure de la déduction sociale sera supprimée et que ne subsistera plus que la baisse de barème de l'impôt sur la fortune de 15 %, il faut retrancher 15% au montant de l'impôt total de cette colonne. Dans ce cas, l'augmentation de la charge fiscale par rapport à la situation actuelle pour ce contribuable serait une augmentation d'impôt de 4'995F.

Etude de cas : petits propriétaires

Couple de retraités, villa située à Confignon sur un terrain de 830 m², construite en 1967
 Revenu brut de 95'752 F, y compris la valeur locative de 23'313 F, principalement constitué de rentes AVS et 2^e pilier
 Valeur fiscale de la maison avant RPI : 448'445 F (après abattement)
 Autre fortune : 727'338 F, pas de dettes ➡ fortune imposable (après déductions): 1'011'703 F
Valeur fiscale de l'immeuble après RPI : 1'232'400 F, soit une augmentation de + 783'955 F

	Situation actuelle	RPI sans mesures	RPI + solution adoptée Baisse de barème Déduction sociale	RPI + baisse de barème de 15%
Impôt total s/fortune	6'236	13'213	6'017	11'231
Variation impôt total s/fortune *		+6'977	-219	+4'995

IIC	747	1'232	1'232	1'232
-----	-----	-------	-------	-------

- Par rapport à la situation actuelle

En vous souhaitant bonne réception de ce courriel, je vous prie d'agréer, cher Monsieur, mes meilleures salutations.

Joëlle Andenmatten Louis

Secrétaire générale adjointe

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

Département des finances et des ressources humaines (DF)

Secrétariat général

7, place de la Taconnerie

Case postale 3860 - 1211 Genève 3

Tél: +41 22 327 98 02

Fax: +41 22 327 38 09

CO-VIVRE
ENSEMBLE



Note à :	Commission fiscale
De :	Christophe Bopp
Copie à :	Joëlle Andenmatten, Cedric Marti, David Miceli et Marc Eichenberger
Date :	2 décembre 2020
Concerne :	PL 12773 (LEFI) et 12774 (LEFIAS) Complément demandé lors de la séance 17.11.2020

La Commission fiscale a demandé, pour les immeubles locatifs et commerciaux de la section 2 du chapitre I, un comparatif avec ce qui est pratiqué dans les autres cantons.

1. Lois des autres cantons

A titre préalable, le DF relève que la LHID, en tant que loi cadre, fixe les principes de l'évaluation des immeubles sans déterminer en détail les modalités de cette évaluation.

Ainsi, chacun des 26 cantons prévoit des modalités d'évaluation qui lui sont propre. Il y a une grande disparité entre les différents cantons.

Dans le cadre de cette comparaison entre les cantons, pour ne pas se perdre, le DF a comparé les points précis présentés ci-après.

2. Quels sont les cantons ou la loi définit les immeubles locatifs ou commerciaux

Seul le canton de Genève fixe une définition des immeubles locatifs ou commerciaux.

Dans le droit actuel, cette catégorie est mentionnée – dans la loi – à l'article 50, lettre a, LIPP. La jurisprudence a précisé à propos de cette catégorie que "fiscalement, le terme "immeuble locatif" désigne tout bien immobilier comportant plus de deux appartements ou deux locaux commerciaux, indifféremment de son type d'affectation, pouvant objectivement être loué." (ATA 477/2008 du 16 septembre 2008, consid. 5b, confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral du 23 avril 2009 (2C_820/2008).

Pour une meilleure sécurité juridique, l'article 2, alinéa 1, nLEFI intègre – dans la loi – la précision apportée par la jurisprudence à la notion d'immeuble locatif ou commercial. Pour le surplus, le nouveau droit ne change rien à la pratique actuelle.

Les autres cantons ne fixent pas de définition des immeubles locatifs ou commerciaux.

3. Quels sont les cantons ou la loi indique que les immeubles locatifs ou commerciaux sont évalués en capitalisant l'état locatif

Seul la loi du canton de Genève indique que les immeubles locatifs ou commerciaux sont évalués en capitalisant l'état locatif et ceci est mentionné à l'article 50, lettre a, LIPP dans le droit actuel.

L'article 3, alinéa 1, nLEFI reprend – dans la loi – cette règle. Pour le surplus, le nouveau droit ne change rien à la pratique actuelle.

15 cantons (AG, AI, AR, BL, BS, LU, NE, NW, OW, SG, SH, TG, TI, ZG, ZH) ne donnent absolument aucune indication – dans la loi – concernant l'évaluation des immeubles locatifs ou commerciaux.

8 cantons (BE, FR, GL, GR, JU, SZ, UR, VD) indiquent – dans la loi – que la capitalisation de l'état locatif entre en ligne de compte, avec la valeur intrinsèque, pour déterminer la valeur vénale.

La base légale de 2 cantons (SO, VS) n'est pas disponible sur internet ou introuvable.

4. Quels sont les cantons où la loi ne fixe pas les modalités de l'estimation des immeubles mais les délègue au gouvernement cantonal

Dans le canton de Genève, les modalités de l'estimation des immeubles (y compris les immeubles locatifs ou commerciaux) sont fixées dans la loi. Le gouvernement cantonal et l'administration cantonale ne disposent pas de marge de manœuvre.

Lors de l'élaboration de la nLEFI et la LEFIAS, le Conseil d'Etat, a souhaité maintenir la situation actuelle selon laquelle les modalités de l'estimation des immeubles sont fixées par le législateur.

10 cantons (AG, BL, BS, FR, NW, OW, SG, SH, TG, ZH) délèguent expressément – dans la loi – au gouvernement cantonal les modalités de l'estimation des immeubles (y compris les immeubles locatifs ou commerciaux), ce qui laisse une marge de manœuvre à ce dernier.

6 cantons (GL, JU, SO, SZ, UR, VS) fixent l'estimation des immeubles dans une loi spéciale. Les lois spéciales de 2 de ces cantons (SO et VS) ne sont pas disponibles sur internet ou introuvables. Les lois spéciales des cantons restants ne sont pas suffisamment détaillées de sorte que le gouvernement cantonal ou l'administration cantonale disposent "de facto" d'une marge de manœuvre.

1 canton (VD) fixe l'estimation des immeubles dans une loi spéciale. Cette loi spéciale n'est pas suffisamment détaillée mais elle délègue expressément au gouvernement cantonal les modalités de l'estimation des immeubles ce qui laisse une marge de manœuvre à ce dernier.

8 cantons (AI, AR, BE, GR, LU, NE, TI, ZG) ne prévoient – dans la loi – aucune délégation au gouvernement cantonal des modalités de l'estimation des immeubles. La loi de ces cantons n'est toutefois pas suffisamment détaillée de sorte que le gouvernement cantonal ou l'administration cantonale disposent "de facto" d'une marge de manœuvre.

Annexe : tableau comparatif des cantons pour les points 2 à 4

ANNEXE 3

	canton	RS	(*)	A	B	C
1)	AG	651.100	-	NON	NON	OUI : § 51, al. 6
2)	AI	640.000	23.10.2017	NON	NON	NON
3)	AR	621.11	-	NON	NON	NON
4)	BE	661.11	01.01.2018	NON	Pour partie : art. 54, al. 3 et 56, al. 1, lettre d	NON
5)	BL	331	-	NON	NON	OUI : § 43, al. 3
6)	BS	640.100	-	NON	NON	OUI : § 46, al. 7
7)	FR	631.1	-	NON	Pour partie : art. 54, al. 1 et al. 3	OUI : art. 53, al. 3
8)	GE	-	-	-	-	-
9)	GL	VI C/1/1	-	NON	-	NON : art. 38, al. 3
	(GL)	VI C/1/4	-	NON	Pour partie : art. 12, 16 et 17	-
10)	GR	720.000	-	NON	Pour partie : art. 56, al. 2	NON
11)	JU	641.11	-	-	-	NON : art. 43, al. 4
	(JU)	641.543.1	-	NON	Pour partie : art. 14	-
12)	LU	620	-	NON	NON	NON
13)	NE	631.0	-	NON	NON	NON
14)	NW	521.1	-	NON	NON	OUI : art. 49, al. 1
15)	OW	641.4	-	NON	NON	OUI : art. 45, al. 2
16)	SG	811.1	-	NON	NON	OUI : art. 57, al. 2
17)	SH	641.100	-	NON	NON	OUI : art. 45, al. 1
18)	SO	614.11	-	(**)	(**)	NON : art. § 62, al. 3 et § 64, al. 2
19)	SZ	172.200	-	-	-	NON : § 42, al. 3
	(SZ)	21.41	-	NON	Pour partie : § 14, al. 2 et § 16	-
20)	TG	640.1	-	NON	NON	OUI : § 43, al. 3
21)	TI	640.100	-	NON	NON	NON
22)	UR	3.2211	-	-	-	NON : art. 48, al. 4
	(UR)	3.2215	01.01.2018	NON	Pour partie : art. 17, 21 et 22	-
23)	VD	642.11	-	-	-	-
	(VD)	642.21	01.01.2018	NON	Pour partie : art. 2	OUI : art. 4
-	VS	642.1	15.04.2019	(**)	(**)	NON : art. 55, al. 3
25)	ZG	632.1	-	NON	NON	NON
26)	ZH	631.1	-	NON	NON	OUI : § 39, al. 3

Légende :

(*) état au 01.01.2020 sauf indication contraire

(**) loi ou ordonnance spéciale non disponible sur internet ou introuvable

Colonne A : la loi définit les immeubles locatifs et commerciaux

Colonne B : la loi indique que les immeubles locatifs et commerciaux sont évalués en capitalisant les loyers

Colonne C : la loi ne fixe pas les modalités de l'estimation des immeubles mais les délègue au gouvernement cantonal

De : [Andenmatten Joelle \(DF\)](#)
A : [Gorgone Stefano \(SEC-GC\)](#)
Cc : [Bopp Christophe \(DF\)](#); [Miceli David \(DF\)](#); [Magnin Florian \(DF\)](#); [Marti Cedric \(DF\)](#); [Fontanet Nathalie \(DF\)](#)
Objet : RPI - question de la commission
Date : vendredi 22 janvier 2021 12:39:15

Cher Monsieur,

Voici des éléments de réponse à la question posée par Monsieur Batou :

Quelle baisse de barème de l'impôt sur la fortune permet d'atteindre la neutralité fiscale sur RPI ?

La RPI, sans aucune mesure de compensation, génère environ **+190** millions de francs, au titre de l'impôt cantonal sur la fortune.

- a) Si l'on baisse les barèmes de **28,5%**, la RPI ne génère plus aucune recette supplémentaire pour le canton, en termes d'impôt cantonal sur la fortune. Cependant, cette baisse profite à des contribuables qui ne sont pas concernés par la RPI et pour lesquels l'impôt cantonal sur la fortune diminue de 17 millions de francs. En contrepartie, les contribuables concernés par la RPI continuent d'être perdants et subissent une augmentation de leur impôt cantonal sur la fortune de 17 millions de francs.
- b) Si l'on souhaite une neutralité fiscale pour les contribuables concernés par la RPI, il faudrait une baisse de barème de **31%**. Etant donné que la baisse de barème s'applique indistinctement également à des contribuables qui ne sont pas concernés par la RPI, le canton perdrait environ 19 millions de francs, montant qui équivaut à la diminution de l'impôt cantonal sur la fortune pour les contribuables qui ne sont pas touchés par la RPI.

En vous souhaitant bonne réception de ce courriel, je vous prie d'agréer, cher Monsieur, mes meilleures salutations.

Joëlle Andenmatten Louis

Secrétaire générale adjointe

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

Département des finances et des ressources humaines (DF)

Secrétariat général

7, place de la Taconnerie

Case postale 3860 - 1211 Genève 3

Tél: +41 22 327 98 02

Fax: +41 22 327 38 09



Note à :	Commission fiscale
De :	DF
Copie à :	Madame Nathalie Fontanet
Date :	10.02.2021
Concerne :	PL 12773 (LEFI) – fonctionnement de l'indice de vétusté

Suite à la séance de la commission fiscale du 9 février 2021, le DF apporte les compléments suivants.

La méthode d'évaluation des villas prévoit, s'agissant de la valeur de la construction, d'appliquer une dépréciation due à l'âge du bâtiment (art. 8 al. 1 et 3 LEFI).

L'exposé des motifs précise que la dépréciation due à l'âge du bâtiment est calculée depuis l'année de la construction. En cas de rénovation totale ultérieure, cette dépréciation est calculée depuis le moment de la rénovation. Il sera tenu compte d'une dépréciation due à l'âge du bâtiment de 1% par année depuis l'année de la construction jusqu'à concurrence de 30%.

Distinguer l'indice de vétusté de l'abattement pour occupation continue

Le droit fiscal actuel connaît une particularité, à savoir que la valeur fiscale des immeubles fait l'objet d'un abattement de 4% par année d'occupation continue par le même propriétaire ou usufruitier, mais au maximum 40%. Ainsi le taux n'est pas fonction de l'âge du bâtiment, mais de sa durée d'occupation continue par son actuel propriétaire.

Lorsque le propriétaire réalise des travaux à plus-value, ceux-ci augmentent la valeur de l'immeuble. L'abattement pour occupation continue s'applique également auxdits travaux à la distinction que le taux démarre à 4% sur la part des travaux à plus-value réalisés. Ainsi vous pouvez avoir des taux d'abattement différents entre la valeur du bien acquis initialement et les travaux à plus-value réalisés ultérieurement.

L'abattement pour occupation continue n'est pas repris dans le PL 12773 car incompatible avec l'utilisation d'une méthode schématique et contraire au droit supérieur.

L'indice de vétusté prévu dans la LEFI n'est quant à lui pas lié à la durée d'occupation mais à l'âge du bâtiment. Le taux de l'indice demeure inchangé tant que le bâtiment n'a pas fait l'objet d'une rénovation totale.

Définition de la rénovation totale

Par opposition à l'entretien périodique courant d'un bâtiment, une rénovation totale implique la remise à neuf du bâtiment à un instant déterminé et peut impliquer, à cette fin, l'indisponibilité du bien durant toute ou partie des travaux. En pareille circonstance, la remise à neuf doit ainsi être assimilée à une nouvelle construction impliquant la remise à zéro de l'indice de vétusté.

Une rénovation progressive et constante du bâtiment n'équivaut pas, en revanche, à une construction neuve de sorte que l'indice de vétusté est maintenu.

Impact des travaux d'entretien sur l'indice de vétusté

Les travaux d'entretien visent le maintien de la valeur de l'immeuble. Ceux-ci sont sans effet sur la valeur d'assurance-incendie. L'indice de vétusté est appliqué normalement.

Impact des travaux à plus-value sur l'indice de vétusté

Tout propriétaire de villa qui réalise des travaux qui augmentent la valeur du bâtiment est tenu de l'annoncer à l'autorité fiscale (art. 30 al. 4 LPFisc, nouvelle teneur). La réalisation de travaux à plus-value doit conduire à l'établissement d'une nouvelle valeur d'assurance-incendie qui sera réévaluée à cette occasion. Ainsi, la valeur du bâtiment s'en trouvera augmentée.

La réalisation de travaux à plus-value qui ne s'inscrivent pas dans le contexte d'une rénovation totale (par exemple construction d'une piscine, d'une véranda ou pose d'une installation photovoltaïque) ne donnera pas lieu à la remise à zéro de l'indice de vétusté. De par le choix d'une méthode d'évaluation schématique, la valeur du bâtiment est déterminée dans son ensemble au travers de la valeur d'assurance-incendie sans distinction de la part de valeur afférentes aux travaux à plus-value. Ainsi l'indice de vétusté appliqué jusqu'alors subsiste.

Synthèse

Travaux d'entretien	Pas d'impact sur la valeur d'assurance incendie	Pas de modification de l'indice de vétusté
Rénovation totale équivalent à une nouvelle construction	Impact (ou non) la valeur d'assurance incendie	Remise à zéro de l'indice de vétusté
Travaux à plus-value <u>sans</u> rénovation totale	impact la valeur d'assurance incendie	Pas de modification de l'indice de vétusté
Travaux à plus-value dans le contexte d'une rénovation totale	impact la valeur d'assurance incendie	Remise à zéro de l'indice de vétusté

Annexe: tableau illustratif



REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
Département des finances et des ressources humaines
Secrétariat général

Note à :	Commission fiscale
De :	DF
Copie à :	Madame Nathalie Fontanet
Date :	10.02.2021
Concerne :	PL 12773 et 12774 : impact de la RPI sur la RPT

Suite à la séance de la commission fiscale du 9 février 2021, le DF apporte les compléments suivants.

En cas d'entrée en vigueur de la RPI en 2022^[1], son impact se fera sentir pour la première fois sur les paiements 2026, avec environ **+7** millions de francs de versements supplémentaires pour le canton de Genève. En rythme de croisière, c'est-à-dire une fois que les données de 3 années consécutives incluant la RPI seront utilisées dans les calculs (par hypothèse 2022, 2023, et 2024), dès les paiements pour l'année 2028, les versements supplémentaires du canton de Genève seraient d'environ **+21** millions de francs. Ce résultat est en ligne avec les simulations effectuées précédemment.

Les données fournies à l'Administration fédérale des contributions (AFC) correspondent à la fortune nette **dans le canton**. La fortune nette s'entend après déduction des dettes, mais avant déduction des montants exonérés de l'impôt. Dans la pratique actuelle, l'AFC nous a confirmé que la fortune nette peut être communiquée **après abattement**, mais avant les déductions sociales sur la fortune (déduction sociale sur la fortune et déduction sociale sur la fortune commerciale). Lors de précédentes simulations, il avait été estimé que si l'abattement, non conforme à la LHID était maintenu, l'impact sur la RPT serait seulement de 9 millions supplémentaires. Ce chiffre est à comparer avec le montant de 21 millions indiqué précédemment.

Les résultats de ces simulations sont à considérer avec une extrême prudence.

Les simulations sont réalisées toutes choses restant égales, par ailleurs, sur la base des données utilisées pour la RPT 2021, c'est-à-dire en prenant en considération les années fiscales 2015, 2016 et 2017.

Compte tenu des mécanismes complexes propres à la RPT, il s'agit d'une **hypothèse extrêmement forte**.

^[1] Il convient de rappeler que le potentiel de ressources pour l'année fiscale N est déterminé en prenant la moyenne des potentiels de ressources des années N -6 à N -4.

De : [Andenmatten Joelle \(DF\)](#)
A : [Gorgone Stefano \(SEC-GC\)](#)
Cc : [Bopp Christophe \(DF\)](#); [Eichenberger Marc \(DF\)](#); [Miceli David \(DF\)](#); [Magnin Florian \(DF\)](#)
Objet : RPI : questions de la commission sur le financement du développement IT et le mandat de W&P
Date : lundi 8 mars 2021 08:44:35

Cher Monsieur,

Vous trouverez ci-dessous, les réponses aux questions posées par la commission lors de sa séance du 2 mars.

1) La commission aimerait connaître le financement prévu pour le développement informatique destiné à la mise en œuvre de RPI, vu l'ajout d'une clause dans la loi 12412 qui interdit expressément l'utilisation de ce crédit en faveur de la RPI.

En cas de vote par le Grand Conseil de la ré-estimation du patrimoine immobilier, le développement informatique complémentaire sera financé avec la loi ouvrant un crédit d'investissement de 11 800 000 francs pour l'évolution du système d'information et de communication fiscal de 2020 à 2024 (SIC fiscal), qui intègre notamment un volet d'adaptation du système informatique aux lois, règlements et jurisprudence.

2) La commission aimerait savoir comment les travaux de W&P ont été financés.

Les frais de notre mandataire Wurst & Partner ont été pris en charge par l'AFC sur ses dépenses générales (honoraires de mandataires).

Avec mes meilleures salutations,

Joëlle Andenmatten Louis

Secrétaire générale adjointe

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

Département des finances et des ressources humaines (DF)

Secrétariat général

7, place de la Taconnerie

Case postale 3860 - 1211 Genève 3

Tél: +41 22 327 98 02

Fax: +41 22 327 38 09



Note à :	Commission fiscale
De :	DF
Copie à :	Mme Nathalie Fontanet
Date :	11 mars 2021
Concerne :	Questions posées par la commission lors de sa séance du 9 mars 2021

1. Expliquer l'amortissement des immeubles dans le contexte de la taxation PM.

Généralités

Un amortissement est la constatation comptable de la perte de valeur subie par un actif dont l'entreprise est propriétaire. Il constate la dépréciation due à des causes inhérentes à l'entreprise et à l'usure normale des immobilisations. Au plan comptable, l'amortissement garantit la sincérité du bilan en permettant une évaluation actuelle des éléments qui se déprécient soit par usure physique, soit par obsolescence technique ou pour des raisons économiques¹.

Sur le plan comptable, les immobilisations se divisent en 3 catégories :

- les immobilisations corporelles (immeubles, machines, véhicules, etc.) ;
- les immobilisations financières (participations, prêts, etc.) ;
- les immobilisations incorporelles (goodwill, brevets, frais de fondation, etc.).

La réduction de la valeur comptable des actifs immobilisés correspondant à leur amortissement est comptabilisée dans les charges du compte de résultat et n'est déductible que si elle est justifiée par l'usage commercial (art. 16A al. 1 LIPM et 62 al. 1 LIFD). Les amortissements sont calculés sur la base de la valeur effective des différents éléments de fortune ou doivent être répartis en fonction de la durée probable d'utilisation de chacun de ces éléments (art. 16A al. 2 LIPM et 62 al. 2 LIFD).

Les deux méthodes d'amortissement suivantes peuvent être utilisées :

- **Méthode d'amortissement dégressive :**
L'amortissement fiscalement admis est calculé en pour cent de la valeur comptable (valeur résiduelle). Cette méthode entraîne d'importants amortissements au début de la période d'utilisation et diminuent au fur et à mesure de l'avancement de la durée d'utilisation.
- **Méthode d'amortissement linéaire :**
L'amortissement fiscalement admis est calculé en pour cent de la valeur d'acquisition initiale et se répartit uniformément (linéairement) sur l'ensemble de la durée d'utilisation.

Les **taux** d'amortissements admis fiscalement sont fixés dans la **Notice A 1995**. A titre d'exemple, une maison d'habitation détenue par une société immobilière, s'agissant du bâtiment, pourra être amortie à raison de **2%** par an (méthode dégressive) ou **1%** par an (méthode linéaire). A noter qu'en règle générale, l'amortissement d'un bien-fonds n'est pas admis.

¹ J.-M. Rivier, "La fiscalité de l'entreprise (SA)", éd. 1994, page 214

Les amortissements qui dépassent les taux normaux fixés par l'Administration fédérale des contributions et qui ne sont pas justifiés par l'usage commercial, impliquent une correction du bénéfice imposable (art. 16A al. 2 LIPM et 58 al. 1 lettre b LIFD). A la suite d'amortissements qui ne sont pas reconnus fiscalement, une "réserve latente" imposée est constituée, laquelle doit être rajoutée au capital propre. Cette situation conduit à un écart entre la valeur comptable figurant au bilan commercial et la valeur reconnue fiscalement (valeur pour l'impôt sur le bénéfice).

S'agissant plus particulièrement des immeubles

La notion juridique d'immeuble recouvre (art. 655 CC) :

- les biens-fonds (terrains, bâtiments) ;
- les droits distincts et permanents, immatriculés au registre foncier (en particulier les droits de superficie) ;
- les mines ;
- les parts de copropriété d'un immeuble (notamment propriété par étage).

La notion utilisée juridiquement diverge de celle utilisée dans la pratique de la présentation des comptes, qui n'entend en général sous le nom de biens-fonds que des terrains.

Les biens-fonds et constructions peuvent être évalués au plus à leur prix d'acquisition ou à leur coût de revient (art. 960a CO). Tous les coûts directement liés à l'achat ou à la construction d'un bien immobilier font partie du coût d'acquisition ou de revient. Ces coûts comprennent notamment les droits de mutation [ou droits d'enregistrement] payés par l'acheteur ainsi que les commissions d'intermédiaires. Pour les biens-fonds, les frais de démolition d'anciennes constructions ou les frais d'élimination de dommages de l'environnement (p. ex. assainissement de terrains contaminés) peuvent être inscrits à l'actif.

Les frais dédiés exclusivement à l'entretien sont imputés en tant que charges au compte de résultat. En revanche, le coût des rénovations, transformations et améliorations peut être porté à l'actif du bilan s'il en résulte une augmentation de valeur ou de nouvelles possibilités d'utilisation.

la Notice A 1995 distingue 4 catégories d'immeuble avec de taux d'amortissement différents selon la nature et l'affectation du bien.

Catégories d'immeubles	Taux admis en % de la valeur résiduelle (comptable)	Taux admis en % de la valeur d'acquisition
Maisons d'habitation de sociétés immobilières et maisons d'habitation pour le personnel - sur le bâtiment uniquement - sur le bâtiment et le terrain ensemble	2 % 1,5 %	1 % 0,75 %
Bâtiments commerciaux, bureaux, banques, grands magasins et cinémas - sur le bâtiment uniquement - sur le bâtiment et le terrain ensemble	4 % 3 %	2 % 1,5 %
Hôtels et restaurants - sur le bâtiment uniquement - sur le bâtiment et le terrain ensemble	6 % 4 %	3 % 2 %
Fabriques, entrepôts et immeubles artisanaux (en particulier ateliers et silos à caractère immobilier) - sur le bâtiment uniquement - sur le bâtiment et le terrain ensemble	8 % 7 %	4 % 3,5 %

2. Donner la base légale qui prévoit l'exonération des fondations de droit privé et des fondations de prévoyance

L'exonération des institutions de prévoyance se fonde, au niveau fédéral, sur l'article 80 de la Loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP, RS 831.40), qui prévoit à son article 80, alinéas 2 à 4:

² *Dans la mesure où leurs revenus et leurs éléments de fortune sont exclusivement affectés à des fins de prévoyance professionnelle, les institutions de prévoyance de droit privé ou de droit public qui ont la personnalité juridique sont exonérées des impôts directs de la Confédération, des cantons et des communes, ainsi que d'impôts sur les successions et sur les donations perçus par les cantons et les communes.*

³ *Les immeubles peuvent être frappés d'impôts fonciers, en particulier d'impôts immobiliers sur la valeur brute de l'immeuble et de droits de mutation.*

⁴ *Les bénéfices provenant de l'aliénation d'immeubles peuvent être frappés de l'impôt général sur les bénéfices ou d'un impôt spécial sur les gains immobiliers. Les bénéfices qui résultent de la fusion ou de la division d'institutions de prévoyance ne sont pas imposables.*

L'exonération porte ainsi sur tous les impôts directs de la Confédération et des cantons, ainsi que l'impôt sur les successions et donations (al. 2). En revanche, elle ne porte pas sur l'impôt foncier (impôt immobilier complémentaire) ou sur l'IBGI (al. 3 et 4), que les cantons sont libres ("peuvent") d'imposer ou non.

En droit cantonal, l'exonération des institutions de prévoyance est prévue à l'article 9, alinéa 1, lettre e, de la loi sur l'imposition des personnes morales (LIPM, D 3 15) qui prévoit que sont exonérés de l'impôt (sur le bénéfice et le capital):

"les institutions de prévoyance professionnelle d'entreprises qui ont leur domicile, leur siège ou un établissement stable en Suisse et d'entreprises qui les touchent de près, à condition que les ressources de ces institutions soient affectées durablement et exclusivement à la prévoyance en faveur du personnel;"

L'article 9, alinéa 1, lettre i, LIPM prévoit par ailleurs aussi une exonération pour *"les placements collectifs qui possèdent des immeubles en propriété directe, dans la mesure où les investisseurs sont exclusivement des institutions de prévoyance professionnelle au sens de la lettre e ou des caisses indigènes d'assurance sociale et de compensation au sens de la lettre d, exonérées de l'impôt"*.

Les fondations de droit privé qui ne sont pas des institutions de prévoyance peuvent par ailleurs être exonérées en vertu de l'art. 9, alinéa 1, lettre f, LIPM, si elles poursuivent des buts de service public ou d'utilité publique, sur le bénéfice et le capital exclusivement et irrévocablement affectés à ces buts.

A noter finalement que l'article 9 alinéa 2 LIPM précise que *"les personnes morales mentionnées à l'alinéa 1, lettres d à g et i, sont toutefois soumises dans tous les cas à l'impôt sur les gains immobiliers"*.

3. Expliquer les mécanismes et principes d'imposition des SI

Voir annexe la note du 11 mars 2021 sur la fiscalité des sociétés immobilières.

4. Ratio de propriétaires à Genève

L'OCSTAT dispose d'une estimation du nombre de ménages qui sont propriétaires du logement qu'ils occupent. Leur part dans la population résidante du canton est de 18,5 % en moyenne entre 2013 et 2017 (résultats les plus récents disponibles).

5. Répartition des propriétaires par typologie (PP, fondations de prévoyance, PM...), avec la proportion de la fortune que cela représente.

Selon l'OCSTAT, répondre à ces questions revient à connaître pour chaque bâtiment qui en est le propriétaire, puis à déterminer pour chaque propriétaire s'il s'agit d'une personne physique, d'une personne morale, d'une fondation de prévoyance, etc. Les informations sur les propriétaires des bâtiments se trouvent au registre foncier. L'information permettant de savoir quel est le type de propriétaire n'y figure certainement pas directement. L'OCSTAT ne dispose pas des données du registre foncier. En conclusion, l'OCSTAT ne peut pas apporter plus de précisions.

Selon l'AFC, il est possible d'extraire le nombre de PP/PM propriétaires dans notre canton. Il est également possible de faire le total de la fortune immobilière détenue pour ces deux catégories de contribuable ainsi que de faire la distinction entre valeur estimée et capitalisée.

6. Temps nécessaire pour affiner l'analyse sur les différents types de propriétaires

L'extraction évoquée au point précédent requiert une journée de travail par l'OCSIN qui sera décomptée dans le budget maintenance de l'application refonte. Celle-ci ne peut être agendée avant 10 jours. A cela s'ajoute le temps d'analyse et de restitution par l'AFC des données extraites.

7. Nombre de contribuables qui sont partis pour le canton de VD ; nombre de contribuables venus de VD pour devenir propriétaires

En cours.

8. W & P : coût des travaux et montant budgété pour le suivi si RPI est voté

Le coût du mandat auprès du cabinet Wüst & Partner peut être résumé comme suit :

Projet initial (2015-2016)

Date de la facture	Nature	Montant
15.01.2015	Démarrage du projet, mise en place d'une méthode détaillée, établissement des classes de situation, détermination des prix des terrains, séances de travail AFC et partenaires (CGI, pic-vert) , rapport.	115'560.-
22.05.2015		43'360.-
09.12.2015		22'140.-
22.04.2016		61'560.-
Total		242'620.-

Reprise du projet (2019-2020)

Date de la facture	Nature	Montant
16.12.2019	MAJ des données, mise à l'épreuve de la méthode avec	32'310.-
08.09.2020	de nouveaux échantillonnage de transactions, adaptation	9'693.-
08.09.2020	de certains paramètres.	31'233.-
20.12.2020	Audition commission fiscale	7'539.-
Total		80'775.-

Ces différents frais sont pris en charge par l'AFC au titre de ses dépenses générales (honoraires de mandataires).

A noter que le développement de la carte SITG (version bêta) intégrant les données W&P présentée à la commission fiscale a été réalisé directement par le département du territoire (DT).

S'agissant de la collaboration **future** avec W&P, nous évaluons celle-ci à environ 150'000 francs par actualisation.

9. La commission aimerait savoir s'il y a eu une multiplication des coûts en passant du PL 12412 au projet de loi suivant et quelle proportion de ces 11,8 millions de francs dévolue à la RPI.

Le coût du développement informatique destiné spécifiquement à la mise en œuvre de la RPI a été estimé à 375 000 francs. Cette estimation n'a pas été revue.

La loi 12623 ouvre un crédit d'investissement de 11 800 000 francs pour l'évolution du système d'information et de communication fiscal de 2020 à 2024.

A ce titre, un sous-ensemble de ce financement est dévolu aux adaptations légales, réglementaires et jurisprudentielles. Ces dernières n'étant pas connues exhaustivement lors de la rédaction du projet de loi, il est indiqué dans l'exposé des motifs que le chiffrage se base sur l'expérience de l'administration en la matière. Comme indiqué en page 5/20 de l'exposé des motifs : " L'expérience de plus de 15 ans de modifications sur ce volet indique qu'une réserve budgétaire annuelle moyenne de 800 000 francs est nécessaire afin de répondre aux impératifs de réactivité." C'est donc dans cette réserve que le financement de la modification sera assuré sous réserve du vote par le Grand Conseil de la loi RPI.

10. Impacts financiers des amendements

Voir annexes.

11. Revue des amendements sous l'angle juridique et opérationnel

En cours.



Note à :	Commission fiscale
De :	DF
Copie à :	Madame Nathalie Fontanet
Date :	11.03.2021
Concerne :	PL 12773 (LEFI) – fiscalité des sociétés immobilières

En marge du projet de loi cité sous rubrique, la commission fiscale a souhaité obtenir certaines informations sur la **fiscalité des sociétés immobilières**.

1) Généralités

Une société immobilière (SI) est une personne morale. Les lois fiscales ne définissent toutefois pas ce qu'est une société immobilière.

Selon la doctrine et la jurisprudence, on est en présence d'une société immobilière lorsque le but et/ou l'activité effective de la société **consiste exclusivement ou principalement dans l'acquisition, la gestion et la vente de biens immobiliers**. En outre, les actifs de la société doivent être constitués à raison des deux tiers de biens immobiliers et le bénéfice doit provenir à raison des deux tiers de ces derniers. Le but statutaire, comportant notamment l'achat, la vente, le commerce et la location d'immeubles, correspond en principe à celui d'une société immobilière stricto sensu. L'activité principale consistant à acquérir des immeubles, à les transformer, puis à les conserver pendant un ou deux ans au minimum, voire plus longtemps, est également celle d'une société immobilière stricto sensu. Il s'agit en revanche d'une société d'exploitation si l'immeuble ne constitue que le support physique d'une exploitation industrielle ou commerciale.

Pour décider si l'on est en présence d'une société immobilière, ou d'une société d'exploitation, il faut tenir en premier lieu compte du but de la société; l'activité effective de celle-ci est également un indice à cet égard. Si le rendement brut d'une société provient principalement des produits de la fortune commerciale immobilière et si les actifs sont essentiellement des biens immobiliers, il y a société immobilière.

Le Tribunal fédéral a considéré que la qualification d'une société en tant que société d'exploitation ou de société immobilière ne devait pas se concentrer sur la volonté subjective des participants mais sur les circonstances objectives.

Lorsque la société a une activité mixte commerciale et immobilière, un examen de l'activité effective s'avère nécessaire. En effet, il est tout à fait possible qu'une société active dans le secteur immobilier (par exemple l'administration des biens immobiliers combinée avec la rénovation ou la vente de biens immobiliers) remplisse a priori les critères objectifs pour être considérée comme une société immobilière. Toutefois, s'agissant d'une véritable activité commerciale, elle doit être en définitive qualifiée de société d'exploitation compte tenu de son activité effective.

L'acquisition d'un immeuble au travers d'une SI a pour effet que le détenteur des droits de participation n'acquiert pas directement le bien, mais les actions de la société qui le possède. Il s'agit dès lors d'une détention indirecte de l'immeuble.

II) Principes d'imposition de la SI

Une SI est imposable au titre de **l'impôt sur le bénéfice** sur le résultat net positif qu'elle dégage que ce soit au titre des loyers encaissés (si le bien est loué), sur la base des loyers théoriques s'il s'agit d'une SI d'actionnaire locataire (SIAL), ainsi que sur les éventuels autres revenus comptabilisés.

La SI est également imposable au titre de **l'impôt sur le capital**.

A la différence des règles qui prévalent pour une personne physique détenant un immeuble dans sa fortune privée, la SI peut faire valoir la déduction d'**intérêts passifs** sans limitation et peut, en outre, procéder à des **amortissements** comptables de l'immeuble.

Voici quelques règles s'agissant d'opérations pouvant survenir au cours de la vie d'une SI :

1. Lors de l'achat d'un immeuble par la SI

En cas d'achat par la SI d'un immeuble, le prix du marché convenu entre les parties (la SI acquéreuse et le vendeur) est réputé ensuite correspondre à la valeur comptable déterminante fiscalement de l'immeuble dans les états financiers de la SI. L'acquisition de l'immeuble par la SI n'entraîne aucune conséquence fiscale immédiate pour la SI (sous réserve d'un éventuel droit d'enregistrement), quel que soit le mode de financement de l'immeuble acquis (fonds propres ou fonds étrangers).

2. Lors de l'apport d'un immeuble par l'actionnaire

L'apport d'un immeuble par un actionnaire personne physique (fortune privée) dans une SI qu'il détient doit être fait à la valeur du marché, car cette opération est assimilée à une aliénation soumise à l'IBGI (cf. notamment l'article 80 al. 4 LCP) auprès de l'actionnaire personne physique.

Ensuite de l'apport, la valeur comptable déterminante fiscalement de l'immeuble dans les états financiers de la SI correspond à la valeur du transfert opéré.

A noter toutefois que, **sous certaines conditions**, un actionnaire personne physique détenant l'immeuble **dans sa fortune commerciale** peut transférer le patrimoine immobilier (apport en nature) en neutralité fiscale à la SI qu'il détient, conformément aux règles de la LFus.

Dans ce cas de figure, la valeur comptable déterminante fiscalement de l'immeuble dans les états financiers de la SI correspond à l'ancienne valeur comptable déterminante fiscalement dans la fortune commerciale de l'actionnaire personne physique.

3. Lors de la vente d'un immeuble par la SI

Lors de la vente d'un immeuble par la SI, la différence entre le prix de vente (prix du marché) et la valeur comptable déterminante fiscalement de l'immeuble représente un gain en capital normalement imposable, lequel peut néanmoins être réduit par des autres charges justifiées par l'usage commercial qui sont déductibles sur le plan fiscal. Les charges d'amortissement de l'immeuble constituent, sur le principe, des charges justifiées par l'usage commercial. Les taux d'amortissement admis sont ceux figurant

dans la Notice A 1995 de l'AFC-CH, sous réserve de taux d'amortissement plus élevés qui restent possible pour autant qu'ils soient démontrés par le contribuable.

A noter que cette imposition a lieu au stade de la SI, car le canton de Genève connaît un mode d'imposition dit dualiste. Le gain réalisé sur la vente de l'immeuble est toutefois susceptible de faire l'objet d'une consignation au titre d'un IBGI de garantie (article 86A al. 4 LCP).

4. Lors du transfert de l'immeuble à l'actionnaire / lors de la liquidation

Lors du transfert de l'immeuble détenu par la SI à son actionnaire personne physique (dividende en nature), le gain immobilier est déterminé comme au point 3 ci-avant.

Quant à l'excédent de liquidation, il est imposable (cas échéant partiellement) auprès de l'actionnaire personne physique au titre de revenu de la fortune mobilière (double imposition économique).

A ce jour, il n'existe plus aucune règle permettant de mitiger l'imposition au niveau de la SI et de son actionnaire personne physique (cf. article 42 LIPM).

III) Principes d'imposition pour l'actionnaire PP

a) Pendant la durée de détention des actions

Comme évoqué ci-avant, l'actionnaire PP ne détient pas directement l'immeuble, mais le capital-actions de la SI. Les actions de la SI entrent ainsi dans le champ de l'**impôt sur la fortune** de l'actionnaire.

Si les actions sont détenues dans la fortune privée, celles-ci sont évaluée selon les règles découlant de la circulaire CSI-28. Ainsi, la valeur des actions correspond aux fonds propres de la SI augmentés de l'éventuelle réserve latente sur immeuble (différence positive entre la valeur fiscale et la valeur comptable de l'immeuble). Un exemple de valorisation vous est joint en annexe à titre exemplatif.

Si les actions sont détenues dans la fortune commerciale, celles-ci sont évaluées à la valeur déterminante pour l'impôt sur le revenu (14 al. 3 LHID).

b) En cas de versement de dividende

Lorsque l'assemblée générale de la SI décide du versement d'un dividende, celui-ci est imposable chez le détenteur des droits de participation au titre de **revenu de la fortune mobilière**. Il en va de même s'agissant d'un éventuel dividende de liquidation.

Le droit à l'imposition partielle des dividendes est réservé si l'actionnaire dispose d'une participation au capital égale ou supérieure à 10%.

c) Au moment de la vente des actions de la SI

De manière générale, le gain en capital réalisé lors de l'aliénation d'éléments de la fortune privée n'est pas imposable (art. 16 al. 3 LIFD et 27 let. j LIPP). Il existe toutefois des exceptions à ce principe, notamment en matière de **gains immobiliers** dont le droit harmonisé prévoit expressément l'imposition (art. 12 LHID).

Le droit cantonal genevois assimile à des immeubles les actions ou parts de sociétés immobilières (art. 80 al. 2 LCP). Ainsi la vente d'actions d'une SI peut donner lieu au prélèvement d'un impôt sur le gain immobilier.

Dans le contexte de la vente des actions ou parts de sociétés immobilières par une personne physique détenant l'immeuble dans sa fortune privée, il convient de déterminer la valeur d'acquisition et d'aliénation du seul sous-jacent immobilier qui est économiquement transféré au moment de l'aliénation de la participation dans la société immobilière.

En d'autres termes, il est nécessaire de faire abstraction du voile juridique que représente la personne morale afin de n'appréhender, au titre du substrat fiscal soumis à l'IBGI, que la plus-value immobilière constituée par la différence entre la valeur d'aliénation et la valeur d'acquisition (article 82 al. 1 LCP).

La détermination de la valeur vénale du bien immobilier aliéné est, en principe, effectuée sur la base des états financiers de la SI en ajoutant les fonds étrangers (dettes hypothécaires) et en déduisant les engagements non immobiliers (actifs mobiliers) du prix de vente des actions car ce dernier comprend l'ensemble des actifs et des dettes de la société et non pas seulement l'immeuble aliéné.

Pour le reste, et notamment la valeur d'acquisition de l'immeuble, les dispositions de la LCP sont pleinement applicables.

Exemple calcul de SI

Administration fiscale cantonale		Genève, le 18.01.2021	
Service d'estimation des titres			
Dossier traité par:			
N° de téléphone:			
 Estimation au: 31.12.2019			
 Entreprise			
Raison sociale:	SOCIETE IMMOBILIERE ABCD	N° cantonal:	070.XXX.XXX
Adresse:		N° AFC/CET:	
Code postal / Lieu:	GENEVE	IDE:	
Toutes les indications ci-après sont publiées dans la monnaie du pays (CHF/Franc).			
 Valeur substantielle - Après répartition du bénéfice (Bilan au 31.12.2019)			
Capital-actions libéré (selon détail)		50'000.00	
Réserves légales issues du bénéfice		25'000.00	
Bénéfice/perte résultant du bilan		1'873'512.00	
Total capital propre (ex. réserves latentes)		<u>1'948'512.00</u>	
Réserves latentes imposées (selon détail)		44'000.00	
Réserves latentes non imposées (selon détail)		12'838'465.00	
Impôts latents 15.00% sur réserves latentes non imposées (selon détail)		<u>-1'925'769.75</u>	
Total valeur substantielle simple		<u><u>12'905'207.25</u></u>	
 Valeur de l'entreprise			
Total valeur de l'entreprise	(Valeur substantielle)	<u><u>12'905'207.25</u></u>	
 Valeur fiscale du titre			
Total valeur de l'entreprise		<u>12'905'207.25</u>	
Divisé par 1% de la valeur nominale libérée	:500.00	<u><u>25'810.41%</u></u>	

Détail de la structure du capital au 31.12.2019

Genre(s) de titre(s)	Nombre	Val. nom.	Libéré
Action au porteur, libre	10	5'000.00	100.00%

Réserves latentes - Immobilisations corporelles immeubles

ID	Immobilisations corporelles immeubles Adresse	Canton	Valeur vénale	Estimation officielle	Valeur de l'impôt sur le bénéfice	Valeur comptable	Réserves non imposées	Réserves imposées	Déd.	PG
	Immeuble		13'968'465.00	Non		1'130'000.00	12'838'465.00	0.00	Oui	
Total (calculé par le système)			13'968'465.00		1'130'000.00	1'130'000.00	12'838'465.00	0.00		

PG Position globale - se réfère à la ligne ci-dessus avec la remarque [X]

Réserves latentes - Autres passifs (court et long terme)

Désignation	Valeur vénale	Valeur de l'impôt sur le bénéfice	Valeur comptable	Réserves non imposées	Réserves imposées	Déd.	PG
RL	44'000.00		0.00				
Total (calculé par le système)	44'000.00	44'000.00	0.00	0.00	44'000.00	Non	

PG Position globale - se réfère à la ligne ci-dessus avec la remarque [X]

Total réserves latentes imposées et non imposées

Réserves latentes	Non imposées	Non imposées (base donnant droit à la déduction pour impôts latents)	Imposées
Immobilisations corporelles immeubles	12'838'465.00	12'838'465.00	0.00
Autres passifs (court et long terme)	0.00	0.00	44'000.00
Total	12'838'465.00	12'838'465.00	44'000.00

Aperçu de la valeur fiscale en CHF/Franc

Titre:	Action au porteur, libre				
Quantité:	10	Val. nom.:	5'000.00	Libéré:	100.00%
Valeur fiscale brute					1'290'520.73
Valeur fiscale brute déterminante					1'290'520.00
Déduction forfaitaire 30%					-387'156.00
Valeur fiscale nette					903'364.00

Commission fiscale du 9 mars 2021

Question du député : Monsieur Edouard Cuendet, avec complément demandé par Monsieur Thomas Wenger

Départs et arrivées de contribuables, par année fiscale

Année fiscale	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Nombre de départs au cours de l'année fiscale	4257	4145	4666	4636	4724	5251	5629	5976	5976	5826
dont : à destination du canton de Vaud ¹	315	337	329	338	315	331	287	319	328	331
dont : propriétaires d'un immeuble à Genève ²	99	111	112	117	90	127	94	99	99	87
propriétaires d'un immeuble à Genève, occupé par le propriétaire ³	68	91	86	96	63	92	62	75	62	54
Nombre d'arrivées au cours de l'année fiscale	5415	5407	5471	5988	6977	6776	6741	6174	6743	6885
dont : en provenance du canton de Vaud ¹	850	879	812	908	959	1063	1081	1134	1135	1149
dont : propriétaires d'un immeuble à Genève ⁴	80	61	71	64	73	77	94	93	80	82
propriétaires d'un immeuble à Genève, occupé par le propriétaire ⁵	63	48	58	46	59	57	81	78	66	64

Notes

¹ Les destinations en cas de départ, ainsi que les provenances en cas d'arrivées, ne sont pas toujours connues. Cette information n'est pas fiable à 100%.

² Il s'agit de contribuables partis pour le canton de Vaud et qui, l'année de leur départ, possédaient au moins un immeuble sis dans le canton de Genève (immeubles occupés par le propriétaire et/ou immeubles locaux ou loués et/ou immeubles commerciaux, industriels et/ou immeubles éligibles logement PPE et/ou immeubles HLM).

³ Il s'agit de contribuables partis pour le canton de Vaud et qui, l'année de leur départ, possédaient au moins un immeuble occupé par le propriétaire sis dans le canton de Genève.

⁴ Il s'agit de contribuables arrivés du canton de Vaud et qui, l'année de leur arrivée, possédaient au moins un immeuble sis dans le canton de Genève (immeubles occupés par le propriétaire et/ou immeubles locaux ou loués et/ou immeubles commerciaux, industriels et/ou immeubles éligibles logement PPE et/ou immeubles HLM).

⁵ Il s'agit de contribuables arrivés du canton de Vaud et qui, l'année de leur arrivée, possédaient au moins un immeuble occupé par le propriétaire sis dans le canton de Genève.

Remarques

Les informations concernant les départs et les arrivées de contribuables ont été établies sur la base des assujettissements, tels qu'ils étaient connus le 01.03.2021. Ces informations peuvent être considérées comme pratiquement définitives, mais il est possible qu'elles continuent encore d'évoluer à l'avenir en fonction de nouvelles informations qui ne sont pas encore connues par l'Administration fiscale cantonale. En ce qui concerne les informations sur les propriétaires d'immeubles à Genève, elles ont été déterminées à partir des déclarations des contribuables, relatives à chaque année fiscale. Pour les années les plus récentes, ces informations ne sont pas fiables à 100% et sont probablement lacunaires, car l'ensemble des dossiers ne sont pas encore à disposition de l'Administration fiscale cantonale.

Source : Administration fiscale cantonale

Date de mise à jour des données : 01.03.2021

PL 12773 et amendements, partie 3

Impôt cantonal sur la fortune

Réévaluation du parc immobilier (RPI)

Nombre de contribuables impactés par la réévaluation du parc immobilier (impôt cantonal sur la fortune)

Selon le type de propriétaire

Année fiscale 2016

Montants en millions de francs	Nombre de contribuables dont l'impôt cantonal sur la fortune est modifié					
	(1)	(4)	(9)	(10)	(11)	(12)
Réévaluation du parc immobilier (RPI)	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
Abattement de 4% par année d'occupation continue	Non	Non	Oui	Oui	Oui	Oui
Définition de la valeur fiscale des villas	W & P	W & P	Val. à neuf -20% Suppression vétusté	Val. à neuf -20% Suppression vétusté	Val. à neuf -20% Suppression vétusté	Val. à neuf -20% Suppression vétusté
Mesures d'accompagnement						
Baisse linéaire de barème	Non	15%	Non	15%	Non	15%
Déduction sociale (taux d'effort)	Non	Oui brut	Non	Non	Oui imposable	Oui imposable
Type de revenu						
	RPI	PL 12773				PL amendé
Amendements au PL 12773			Val. fisc. villas Art. 8 al 1-2 Abattement Art. 6 al. 3	Val. fisc. villas Art. 8 al 1-2 Abattement Art. 6 al. 3	Val. fisc. villas Art. 8 al 1-2 Abattement Art. 6 al. 3 Taux d'effort Art. 23	Val. fisc. villas Art. 8 al 1-2 Abattement Art. 6 al. 3 Taux d'effort Art. 23
Amendements à d'autres lois (LIPP)					Art. 53	Art. 53
Petits propriétaires						
Avec diminution de l'impôt cantonal sur la fortune	296	3'320	500	2'250	500	4'645
Avec augmentation de l'impôt cantonal sur la fortune	5'581	2'980	4'611	4'306	4'149	1'469
Sous-total	5'877	6'300	5'111	6'556	4'649	6'114
Autres propriétaires						
Avec diminution de l'impôt cantonal sur la fortune	5'111	25'281	7'074	29'458	7'074	34'056
Avec augmentation de l'impôt cantonal sur la fortune	47'821	28'999	23'945	21'264	21'505	14'385
Sous-total	52'932	54'280	31'019	50'722	28'579	48'441
Pas propriétaires						
Sous-total	-	30'137	-	30'137	-	30'137
Ensemble des contribuables						
Avec diminution de l'impôt cantonal sur la fortune	5'407	58'447	7'574	61'554	7'574	68'547
Avec augmentation de l'impôt cantonal sur la fortune	53'402	32'270	28'556	25'861	25'854	16'145
Total	58'809	90'717	36'130	87'415	33'228	84'692

Notes

(1) Réévaluation du parc immobilier, avec suppression de l'abattement de 4% par année d'occupation continue.

(4) PL 12773 du Conseil d'Etat, comprenant :

RPI, avec suppression de l'abattement de 4% par année d'occupation continue et avec les deux mesures d'accompagnement suivantes :

- baisse linéaire des barèmes de 15%

- déduction sociale sous forme de taux d'effort, calculé sur le revenu brut. Le taux d'effort est de 1% jusqu'à un revenu de 100'000 francs, puis augmente linéairement jusqu'à atteindre 7% pour un revenu de 350'000 francs. Le taux d'effort est maintenu à 7% au-delà de cette limite.

Amendements demandés par la droite et le MCG

(9) RPI, avec nouvelle définition de la valeur fiscale des immeubles pour les villas et maintien de l'abattement.

(10) RPI, avec nouvelle définition de la valeur fiscale des immeubles pour les villas, maintien de l'abattement et baisse linéaire des barèmes de 15%.

(11) RPI, avec nouvelle définition de la valeur fiscale des immeubles pour les villas, maintien de l'abattement et déduction sociale sous forme de taux d'effort, calculé sur le revenu imposable.

Le taux d'effort est de 1% jusqu'à un revenu de 100'000 francs, puis augmente linéairement jusqu'à atteindre 7% pour un revenu de 350'000 francs. Le taux d'effort est maintenu à 7% au-delà de cette limite.

(12) RPI, avec nouvelle définition de la valeur fiscale des immeubles pour les villas, maintien de l'abattement, baisse linéaire des barèmes de 15% et déduction sociale sous forme de taux d'effort, calculé sur le revenu imposable. Le taux d'effort est de 1% jusqu'à un revenu de 100'000 francs, puis augmente linéairement jusqu'à atteindre 7% pour un revenu de 350'000 francs. Le taux d'effort est maintenu à 7% au-delà de cette limite.

Source : Administration fiscale cantonale

PL 12773 et amendements, partie 3

Impôt cantonal sur la fortune

Réévaluation du parc immobilier (RPI)

Impact de la réévaluation du parc immobilier sur l'impôt cantonal sur la fortune

Selon le type de propriétaire

Année fiscale 2016

Variation de l'impôt cantonal sur la fortune pour les contribuables dont l'impôt cantonal sur la fortune est modifié

Montants en millions de francs	(1)	(4)	(9)	(10)	(11)	(12)
Réévaluation du parc immobilier (RPI)	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
Abattement de 4% par année d'occupation continue	Non	Non	Oui	Oui	Oui	Oui
Définition de la valeur fiscale des villas	W & P	W & P	Val. à neuf -20% Suppression vêtusté	Val. à neuf -20% Suppression vêtusté	Val. à neuf -20% Suppression vêtusté	Val. à neuf -20% Suppression vêtusté
Mesures d'accompagnement						
Baisse linéaire de barème	Non	15%	Non	15%	Non	15%
Déduction sociale (taux d'effort) Type de revenu	Non	Oui brut	Non	Non	Oui imposable	Oui imposable
Amendements au PL 12773	RPI	PL 12773	Val. fisc. villas Art. 8 al 1-2 Abattement Art. 6 al. 3	Val. fisc. villas Art. 8 al 1-2 Abattement Art. 6 al. 3	Val. fisc. villas Art. 8 al 1-2 Abattement Art. 6 al. 3 Taux d'effort Art. 23	PL amendé Val. fisc. villas Art. 8 al 1-2 Abattement Art. 6 al. 3 Taux d'effort Art. 23
Amendements à d'autres lois (LIPP)					Art. 53	Art. 53
Petits propriétaires						
Avec diminution de l'impôt cantonal sur la fortune	-0.1	-1.1	-0.2	-0.7	-0.2	-1.6
Avec augmentation de l'impôt cantonal sur la fortune	+22.5	+1.9	+12.6	+10.0	+5.0	+1.5
Sous-total	+22.4	+0.9	+12.4	+9.2	+4.8	-0.1
Autres propriétaires						
Avec diminution de l'impôt cantonal sur la fortune	-14.0	-52.6	-19.2	-61.6	-19.2	-66.1
Avec augmentation de l'impôt cantonal sur la fortune	+180.3	+67.2	+95.5	+67.0	+59.4	+28.7
Sous-total	+166.2	+14.7	+76.3	+5.3	+40.2	-37.3
Pas propriétaires						
Sous-total	-	-8.7	-	-8.7	-	-8.7
Ensemble des contribuables						
Avec diminution de l'impôt cantonal sur la fortune	-14.1	-62.3	-19.4	-71.0	-19.4	-76.3
Avec augmentation de l'impôt cantonal sur la fortune	+202.8	+69.2	+108.1	+76.9	+64.4	+30.2
Total	+188.6	+6.9	+88.7	+5.9	+45.0	-46.1

Notes

(1) Réévaluation du parc immobilier, avec suppression de l'abattement de 4% par année d'occupation continue.

(4) PL 12773 du Conseil d'Etat, comprenant :

RPI, avec suppression de l'abattement de 4% par année d'occupation continue et avec les deux mesures d'accompagnement suivantes :

- baisse linéaire des barèmes de 15%

- déduction sociale sous forme de taux d'effort, calculé sur le revenu brut. Le taux d'effort est de 1% jusqu'à un revenu de 100'000 francs, puis augmente linéairement jusqu'à atteindre 7% pour un revenu de 350'000 francs. Le taux d'effort est maintenu à 7% au-delà de cette limite.

Amendements demandés par la droite et le MCG

(9) RPI, avec nouvelle définition de la valeur fiscale des immeubles pour les villas et maintien de l'abattement.

(10) RPI, avec nouvelle définition de la valeur fiscale des immeubles pour les villas, maintien de l'abattement et baisse linéaire des barèmes de 15%.

(11) RPI, avec nouvelle définition de la valeur fiscale des immeubles pour les villas, maintien de l'abattement et déduction sociale sous forme de taux d'effort, calculé sur le revenu imposable.

Le taux d'effort est de 1% jusqu'à un revenu de 100'000 francs, puis augmente linéairement jusqu'à atteindre 7% pour un revenu de 350'000 francs. Le taux d'effort est maintenu à 7% au-delà de cette limite.

(12) RPI, avec nouvelle définition de la valeur fiscale des immeubles pour les villas, maintien de l'abattement, baisse linéaire des barèmes de 15% et déduction sociale sous forme de taux d'effort, calculé sur le revenu imposable. Le taux d'effort est de 1% jusqu'à un revenu de 100'000 francs, puis augmente linéairement jusqu'à atteindre 7% pour un revenu de 350'000 francs. Le taux d'effort est maintenu à 7% au-delà de cette limite.

Impact de la RPI sur les recettes fiscales cantonales

PL 12773

- Suppression de l'abattement de 4% par année d'occupation continue
- Déduction sociale sous forme de taux d'effort, calculé sur le revenu brut

	1ère année	2ème année	dès la 3ème année
Baisse linéaire des barèmes pour l'impôt sur la fortune	5%	10%	15%
Taux de l'impôt sur les bénéficiaires et les gains immobiliers entre 15 et 25 ans de possession	10%	10%	10%
Taux de l'impôt sur les bénéficiaires et les gains immobiliers après 25 ans de possession	3%	5%	10%
<i>Les montants sont exprimés en millions de francs</i>			
Impact total de la RPI sur les recettes cantonales	+ 105	+ 95	+ 90
Impôt cantonal sur la fortune (hors impôt communal)	+ 60	+ 40	+ 10
Impôt immobilier complémentaire	+ 30	+ 30	+ 30
Impôt sur les bénéficiaires et les gains immobiliers	+ 15	+ 25	+ 50

Amendements de la droite et du MCG

- Valeur à neuf des villas réduite de 20%, suppression de la vétusté (1% jusqu'à un maximum de 30%)
- Maintien de l'abattement de 4% par année d'occupation continue
- Déduction sociale sous forme de taux d'effort, calculé sur le revenu imposable

Baisse linéaire des barèmes pour l'impôt sur la fortune	15%
Taux de l'impôt sur les bénéficiaires et les gains immobiliers entre 15 et 25 ans de possession	5%
Taux de l'impôt sur les bénéficiaires et les gains immobiliers après 25 ans de possession	0%
<i>Les montants sont exprimés en millions de francs</i>	
Impact total de la RPI sur les recettes cantonales	- 90
Impôt cantonal sur la fortune (hors impôt communal)	- 50
Impôt immobilier complémentaire	- 20
Impôt sur les bénéficiaires et les gains immobiliers	- 20

Remarques

L'impact de la RPI sur l'impôt cantonal sur la fortune est calculé en tenant compte d'une déduction sociale sous forme de taux d'effort, qui se décline de la manière suivante :

- 1% pour les contribuables avec un revenu inférieur à 100'000 francs;
- augmentation linéaire du taux d'effort pour les contribuables avec un revenu compris entre 100'000 et 300'000 francs;
- 7% pour les contribuables avec un revenu supérieur à 350'000 francs.

Source : Administration fiscale cantonale

AFC – Estimation des valeurs fiscales

6.6 Grilles des prix WP

Pour les villas :

Prix des terrains communaux en fonction de la classe de situation - villas						
NOM_WP	CODE_WP	CLASSE 1	CLASSE 2	CLASSE 3	CLASSE 4	CLASSE 5
Ale-la-Ville	6601	660	730	800	870	940
Anières	6602	1'070	1'240	1'410	1'570	1'740
Avully	6603	560	590	630	670	710
Avusy	6604	710	750	800	850	890
Barfontex	6605	820	880	930	990	1'050
Bellevue	6606	770	900	1'030	1'160	1'290
Bemex	6607	1'060	1'150	1'250	1'340	1'430
Carouge	6608	1'220	1'350	1'470	1'600	1'730
Cartigny	6609	770	820	880	910	960
Colligny	6610	970	1'150	1'340	1'520	1'710
Chancy	6611	670	710	750	800	840
Chêne-Bougeries	6612	1'250	1'350	1'450	1'550	1'640
Chêne-Bourg	6613	1'030	1'180	1'320	1'470	1'610
Choulex	6614	1'140	1'240	1'340	1'440	1'540
Collèx-Bossy	6615	900	1'000	1'090	1'190	1'290
Collonge-Bellerive	6616	1'050	1'210	1'380	1'550	1'720
Cologny	6617	1'050	1'220	1'390	1'560	1'730
Confignon	6618	1'220	1'320	1'420	1'530	1'630
Consier	6619	1'100	1'240	1'370	1'510	1'650
Dardagny	6620	580	660	770	860	960
Genthod	6622	790	890	990	1'100	1'200
Le Grand-Saconnex	6623	1'080	1'230	1'380	1'520	1'670
Gy	6624	970	1'010	1'050	1'090	1'130
Hermance	6625	920	1'040	1'150	1'270	1'380
Jussy	6626	840	930	1'020	1'120	1'210
Lacornex	6627	1'170	1'230	1'290	1'340	1'400
Lancy	6628	1'110	1'230	1'340	1'450	1'560
Maligner	6629	720	810	900	1'000	1'090
Mayrin	6630	890	960	1'030	1'100	1'170
Onex	6631	1'070	1'150	1'220	1'300	1'370
Perly-Dertoux	6632	990	1'040	1'100	1'150	1'200
Plan-les-Ouates	6633	1'060	1'150	1'240	1'330	1'430
Pregny-Chambésy	6634	890	1'080	1'270	1'460	1'660
Prévigny	6635	940	1'050	1'160	1'280	1'390
Puplinge	6636	990	1'030	1'070	1'120	1'160
Ruesin	6637	480	530	580	630	670
Satigny	6638	680	790	910	1'020	1'140
Soral	6639	760	800	840	870	910
Thônex	6640	1'020	1'110	1'210	1'310	1'400
Troinex	6641	1'180	1'240	1'310	1'380	1'450
Vandoeuves	6642	1'090	1'290	1'500	1'710	1'920
Vermier	6643	860	980	1'090	1'200	1'310
Verzoix	6644	800	980	1'160	1'340	1'510
Veyrier	6645	1'190	1'300	1'420	1'530	1'640
Genève (Citi-Centre)	6621001	1'520	1'690	1'860	2'030	2'210
Genève (St-Gervais-Chantepoulet)	6621002	1'120	1'270	1'420	1'570	1'720
Genève (Délices-Grottes-Montbrillant)	6621003	1'130	1'230	1'340	1'440	1'550
Genève (Péquius)	6621004	1'120	1'230	1'340	1'450	1'560
Genève (Champel)	6621011	1'340	1'440	1'540	1'640	1'750
Genève (LaCluse)	6621012	1'740	1'830	1'930	2'030	2'130
Genève (Jonction)	6621013	1'580	1'700	1'810	1'930	2'050
Genève (Bâtie-Acacias)	6621014	1'460	1'630	1'800	1'960	2'130
Genève (Eaux-Vives-Lac)	6621021	1'430	1'620	1'810	2'000	2'200
Genève (Forissant-Malagnou)	6621022	1'600	1'750	1'900	2'060	2'210
Genève (Sâcheron)	6621031	1'370	1'520	1'670	1'820	1'970
Genève (O.N.U.)	6621032	1'260	1'360	1'450	1'550	1'650
Genève (Grand-Pré-Vermont)	6621033	1'280	1'390	1'510	1'620	1'730
Genève (Bouchet-Mollebeau)	6621034	1'600	1'730	1'870	2'010	2'150
Genève (Chamillies-Châtelaine)	6621035	1'170	1'270	1'380	1'480	1'590
Genève (St-Jean-Aire)	6621036	1'180	1'280	1'380	1'480	1'570

AFC – Estimation des valeurs fiscales

Pour les PPE :

Prix PPE communaux en fonction de la classe de situation - PPE						
NOM_WP	CODE_WP	CLASSE 1	CLASSE 2	CLASSE 3	CLASSE 4	CLASSE 5
Aire-la-Ville	6601	6'380	7'070	7'750	8'440	9'130
Anières	6602	8'700	10'040	11'390	12'730	14'080
Avully	6603	5'230	5'590	5'950	6'300	6'660
Avusy	6604	6'310	6'720	7'130	7'540	7'960
Bardonnex	6605	7'320	7'840	8'360	8'890	9'410
Bellevue	6606	6'140	7'160	8'170	9'190	10'200
Bemex	6607	7'080	7'700	8'320	8'940	9'560
Carouge	6608	7'620	8'420	9'210	10'010	10'800
Cartigny	6609	7'380	7'850	8'310	8'780	9'250
Céligny	6610	7'150	8'510	9'880	11'250	12'620
Chancy	6611	5'750	6'120	6'500	6'880	7'260
Chêne-Bougeries	6612	9'740	10'500	11'260	12'020	12'790
Chêne-Bourg	6613	6'180	7'050	7'920	8'780	9'650
Choulex	6614	9'020	9'810	10'600	11'390	12'180
Collèx-Bossy	6615	5'410	5'980	6'550	7'120	7'690
Collonge-Bellerive	6616	9'850	11'440	13'020	14'610	16'190
Cologny	6617	10'590	12'310	14'020	15'740	17'460
Confignon	6618	8'450	9'170	9'890	10'610	11'330
Consier	6619	8'420	9'470	10'520	11'570	12'620
Dardagny	6620	4'330	5'020	5'710	6'400	7'090
Genèthel	6622	9'420	10'670	11'920	13'170	14'410
Le Grand-Saconnex	6623	8'360	7'220	8'080	8'940	9'790
Gy	6624	8'320	8'660	9'000	9'340	9'680
Hermance	6625	7'670	8'630	9'590	10'550	11'510
Jussy	6626	6'030	6'710	7'390	8'060	8'740
Lacornex	6627	7'090	7'440	7'800	8'150	8'500
Lancy	6628	8'060	8'870	9'670	10'480	11'290
Meinier	6629	7'390	8'220	9'140	10'060	10'970
Meyrin	6630	6'580	7'090	7'600	8'110	8'620
Onex	6631	7'660	8'200	8'740	9'280	9'820
Perly-Certoux	6632	7'740	8'150	8'550	8'960	9'370
Plan-les-Ouates	6633	8'540	9'280	10'020	10'760	11'500
Pregny-Chambésy	6634	9'060	11'010	12'970	14'920	16'870
Presinge	6635	6'260	7'030	7'790	8'560	9'320
Puplinge	6636	8'130	8'480	8'820	9'170	9'510
Russin	6637	4'720	5'190	5'650	6'120	6'580
Satigny	6638	6'040	7'080	8'110	9'150	10'180
Soral	6639	5'500	5'780	6'060	6'340	6'620
Thônex	6640	6'990	7'650	8'320	8'980	9'640
Troinex	6641	9'120	9'640	10'150	10'670	11'190
Vandoeuvres	6642	9'750	11'610	13'470	15'330	17'180
Vernier	6643	6'220	7'020	7'820	8'620	9'420
Versoix	6644	5'740	7'020	8'290	9'570	10'850
Veyrier	6645	7'990	8'740	9'480	10'230	10'970
Genève (Cité-Centre)	6621001	8'420	9'380	10'340	11'290	12'250
Genève (St-Gervais-Charlepoulet)	6621002	8'260	9'360	10'460	11'560	12'660
Genève (Délices-Grottes-Montbrillant)	6621003	9'060	9'910	10'760	11'600	12'450
Genève (Pâquis)	6621004	9'910	10'900	11'880	12'870	13'860
Genève (Champel)	6621011	9'880	10'650	11'410	12'180	12'940
Genève (LaCluse)	6621012	9'300	9'830	10'360	10'890	11'420
Genève (Jonction)	6621013	9'180	9'860	10'540	11'220	11'900
Genève (Bâtie-Acacias)	6621014	8'380	9'360	10'330	11'300	12'270
Genève (Eaux-Vives-Lac)	6621021	9'850	11'180	12'510	13'830	15'160
Genève (Florissant-Malagnou)	6621022	10'200	11'180	12'160	13'140	14'110
Genève (Sâcheron)	6621031	9'530	10'580	11'630	12'680	13'740
Genève (O.N.L.)	6621032	9'710	10'470	11'230	11'990	12'750
Genève (Grand-Pré-Vermont)	6621033	9'630	10'480	11'330	12'180	13'030
Genève (Bouchet-Moillibeau)	6621034	9'580	10'410	11'240	12'070	12'900
Genève (Chamillies-Châtelaine)	6621035	9'030	9'850	10'660	11'470	12'280
Genève (St-Jean-Aire)	6621036	9'160	9'930	10'690	11'450	12'210

AFC – Estimation des valeurs fiscales

Pour les garages :

CODE_WP	NOM_WP	Prix
6601	Aire-la-Ville	45'000
6602	Anières	50'000
6603	Avully	35'000
6604	Avusy	40'000
6605	Bardonex	45'000
6606	Bellevue	50'000
6607	Bemex	50'000
6608	Carouge (GE)	55'000
6609	Cartigny	45'000
6610	Céligny	45'000
6611	Chancy	40'000
6612	Chêne-Bougeries	55'000
6613	Chêne-Bourg	55'000
6614	Choulex	50'000
6615	Collex-Bossy	40'000
6616	Collonge-Bellerive	55'000
6617	Cologny	65'000
6618	Confignon	50'000
6619	Corsier (GE)	50'000
6620	Dardagny	35'000
6622	Genthod	55'000
6623	Le Grand-Saconnex	55'000
6624	Gy	50'000
6625	Hernance	50'000
6626	Jussy	50'000
6627	Lacornex	45'000
6628	Lancy	50'000
6629	Meinier	45'000
6630	Meyrin	45'000
6631	Onex	50'000
6632	Perly-Certoux	45'000
6633	Plan-les-Ouates	50'000
6634	Pregny-Chambésy	60'000
6635	Presinge	45'000
6636	Puplinge	50'000
6637	Russin	35'000
6638	Satigny	45'000
6639	Soral	40'000
6640	Thônex	45'000
6641	Troinex	55'000
6642	Vandoeuvres	65'000
6643	Vernier	45'000
6644	Versoix	50'000
6645	Veyrier	50'000
6621001	Genève (Cité-Centre)	85'000
6621002	Genève (St-Gervais-Chantepoulet)	65'000
6621003	Genève (Délices-Grottes-Montbrillant)	65'000
6621004	Genève (Pâquis)	65'000
6621011	Genève (Champel)	75'000
6621012	Genève (LaCluse)	70'000
6621013	Genève (Jonction)	65'000
6621014	Genève (Bâtie-Acacias)	65'000
6621021	Genève (Eaux-Vives-Lac)	75'000
6621022	Genève (Florissant-Malagnou)	75'000
6621031	Genève (Sécheron)	70'000
6621032	Genève (O.N.U.)	65'000
6621033	Genève (Grand-Pré-Vermont)	65'000
6621034	Genève (Bouchet-Moillebeau)	60'000
6621035	Genève (Chamillies-Châtelaine)	60'000
6621036	Genève (St-Jean-Aire)	60'000



REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
Département des finances et des ressources humaines
La Conseillère d'Etat

DF
Case postale 3860
1211 Genève 3

AGRIGENEVE
Monsieur François ERARD, Directeur
Monsieur Willy NICOLE
Rue des Sablières 15
1242 Satigny

N^oréf. : 200152-2021

Genève, le 29 janvier 2021

Concerne : PL 12773 et 12774 – immeubles affectés à l'agriculture ou à la sylviculture

Monsieur le Directeur,
Monsieur,
Chers Messieurs,

Je vous fais parvenir ces lignes suite à notre entretien du 21 janvier 2021 concernant l'objet cité en marge.

L'article 14, alinéa 2, LHID¹ prévoit que les immeubles affectés à l'agriculture ou à la sylviculture sont estimés à leur valeur de rendement.

Dans l'esprit des PL 12773 et 12774, le Conseil d'Etat avait choisi de ne pas changer le système d'évaluation actuellement en vigueur pour ce type d'immeubles.

Suite aux remarques que vous avez formulées lors de votre audition par la commission fiscale sur ces PL 12773 et 12774, mon département a réexaminé attentivement les PL en question et est parvenu à la conclusion qu'ils pouvaient être améliorés.

C'est pour cette raison que je vous sou mets une proposition beaucoup plus simple et plus lisible. Elle prévoit, pour les immeubles affectés à l'agriculture ou à la sylviculture, dont la valeur de rendement déterminée selon le droit fédéral n'est pas disponible, que les dernières valeurs fiscales avant l'entrée en vigueur du nouveau droit soient reprises telles quelles.

¹ Loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes, du 14 décembre 1990 (LHID – RS 642.14).

Cette modification se présente comme suit² :

PL 12773 (projet de loi sur l'évaluation fiscale des immeubles – LEFI)

Art. 1 Evaluation (nouvelle teneur)

¹ Les immeubles affectés à l'agriculture ou à la sylviculture sont évalués à leur valeur de rendement déterminée selon le droit fédéral, y compris la partie du logement nécessaire au propriétaire et à sa famille.

² Lorsque la valeur d'un immeuble visé à l'alinéa 1 n'est pas disponible, l'administration fiscale cantonale reprend la valeur fiscale entrée en force de la dernière période fiscale précédant l'entrée en vigueur de la présente loi.

³ Lorsqu'un immeuble visé à l'alinéa 2 change de propriétaire ou d'usufruitier après l'entrée en vigueur de la présente loi, l'alinéa 2 ne s'applique pas et cet immeuble est taxé conformément à l'alinéa 1.

PL 12774 (Projet de loi sur l'évaluation fiscale des immeubles agricoles et sylvicoles – LEFIAS)

Abrogé

Comme vous le constaterez, les cas d'application de l'article 1, alinéa 2, susmentionné devraient diminuer au fur et à mesure que les immeubles qui n'ont pas encore été évalués conformément à l'article 14, alinéa 2, LHID le seront d'après cette disposition. Au plus tard en cas de changement de propriétaire ou d'usufruitier, l'AFC demandera au contribuable une évaluation d'après cette disposition.

Je vous prie de bien vouloir m'indiquer si cette proposition vous convient, le cas échéant, de me faire part de vos remarques éventuelles.

Je vous remercie par avance pour votre réponse.

Je vous prie de croire, Monsieur le Directeur, Monsieur, chers Messieurs, à l'expression de ma considération distinguée.


Nathalie Fontanet

² La rédaction de cette modification a été revue sur le plan légistique et de ce fait elle est légèrement différente de celle que nous vous avons lue par téléphone lors de notre séance.



UAPG
UNION DES ASSOCIATIONS
PATRONALES GENEVOISES

Projet de loi 12773 sur l'évaluation fiscale des immeubles (LEFI) (D 3 10)

Audition du 2 février 2020

devant la commission fiscale du Grand Conseil

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Député(e)s,

Nous donnons suite à l'audition à laquelle nous avons participé le 2 février dernier devant la Commission fiscale en relation avec la réforme et les projets de loi cités en marge et vous prions de trouver ci-dessous le résumé de notre intervention à cette occasion.

Alors que nous soutenons le principe sur lequel se fonde la réforme proposée, nous considérons que, pour les motifs décrits ci-dessous, il conviendrait d'en corriger les éléments qui ne nous paraissent pas acceptables d'une part, et de la compléter pour en faire la véritable réforme de l'imposition sur la fortune dont le Canton de Genève a besoin, d'autre part.

A. Contexte général

Ainsi que nous l'avions confirmé dans notre prise de position du 20 juillet 2020, la réévaluation de la valeur fiscale des immeubles détenus et occupés par les "anciens propriétaires", justifiée par le Conseil d'Etat par la nécessité de respecter le principe d'égalité de traitement entre tous les propriétaires immobiliers, est soutenue par notre Association.

Nous avons dans ce contexte, et par ailleurs, fait valoir que les modalités d'évaluation des immeubles situés à l'étranger devraient être différentes de celles applicables aux immeubles genevois et que les modalités prévues par l'avant-projet mis en consultation aurait conduit, si elles étaient maintenues en l'état, à de profondes difficultés administratives, respectivement à confier un pouvoir et des obligations à l'Administration fiscale que celle-ci n'aurait pas été en mesure d'exercer.

Nous constatons avec satisfaction avoir été entendus par le Conseil d'Etat, puisqu'il a amendé la réforme proposée sur ce point, en retenant notre suggestion de formulation de la base légale concernée (art. 19 du PL).

B. De la notion d'égalité de traitement

L'égalité de traitement est un principe qui vise à ce que tous les contribuables se trouvant dans une situation économique similaire soient soumis à l'impôt de la même manière, qu'il s'agisse de l'impôt sur le revenu ou de l'impôt sur la fortune.



UAPG
UNION DES ASSOCIATIONS
PATRONALES GENEVOISES

Cette égalité de traitement ne s'applique ainsi pas en fonction de la nature des éléments imposables, en l'espèce des biens immobiliers ou mobiliers, mais uniquement en fonction de leur importance (revenus) ou valeur (fortune).

En matière d'impôt sur la fortune, dès lors qu'une valeur est attribuée à un élément imposable, celle-ci doit être retenue pour le calcul de l'impôt, sans que le résultat ne puisse être différent en fonction de la nature de cet élément.

C'est ainsi que le contribuable propriétaire d'un bien immobilier auquel l'administration accorde une valeur de 1000 devra être soumis à l'impôt de manière identique à un autre contribuable détenteur d'un élément imposable d'une autre nature (par ex. son outil de travail) auquel l'administration attribue une valeur équivalente de 1000.

C. Mesures d'accompagnement

Les mesures d'accompagnement prévues par le projet de loi qui ont pour finalité à la fois de réduire les conséquences fiscales de la réévaluation du parc immobilier pour les "anciens propriétaires", de réduire légèrement l'imposition sur la fortune de tous les contribuables soumis à cet impôt, et de financer l'effet de ces deux mesures de réduction.

1) Baisse du barème de l'imposition sur la fortune

Une baisse du barème de l'imposition sur la fortune est bien entendu soutenue par notre Association. Nous constatons pour autant, et le Département le relève dans sa présentation du projet de loi, que malgré cette baisse, le Canton de Genève restera celui connaissant le taux d'imposition sur la fortune le plus élevé de Suisse.

C'est ainsi qu'il nous paraît envisageable que ce taux d'imposition sur la fortune soit diminué de manière plus importante, ce qui par ailleurs bénéficiera à tous les contribuables imposés sur la fortune, indépendamment de la nature des éléments imposables (avoirs immobiliers ou mobiliers) et constituerait un soutien au développement de l'économie du canton.

2) Déductions sociales

Parce que le projet de loi engendrerait, du fait de l'égalité de traitement qu'il prévoit d'atteindre, une augmentation d'impôt sur la fortune jugée trop élevée pour nombre d'anciens propriétaires, le projet de loi prévoit l'introduction d'une déduction sociale "spécifique" visant à corriger, pour cette seule partie des contribuables, les effets pourtant voulus de la réforme.

Dans son fonctionnement, cette "déduction sociale" vise à compenser de manière plus ou moins importante, l'augmentation de l'impôt sur la fortune qui résulterait de la réévaluation des biens immobiliers en fonction de l'importance des revenus des contribuables concernés.



UAPG
UNION DES ASSOCIATIONS
PATRONALES GENEVOISES

Ce mécanisme visant à limiter, pour une partie seulement des contribuables concernés, les effets du projet de loi lui-même nous semble ne pas correspondre à la notion de déduction sociale, mais s'apparenter plutôt à une mesure tarifaire qu'il convient à notre avis d'intégrer au barème de l'impôt sur la fortune.

Sans cette intégration au barème, cette mesure tarifaire consacrerait ainsi une exposition à l'impôt qui serait différente entre les contribuables dont le niveau de fortune serait pourtant équivalent. Il en résulterait ainsi une inégalité de traitement non seulement entre propriétaires immobiliers, mais également entre contribuables dont la fortune est composée d'éléments différents.

Ceci nous semble par ailleurs être en totale contradiction avec l'égalité de traitement dont se réclame le Conseil d'Etat dans son explication du projet de loi, puisqu'il indique que la nécessité de la réforme tient à l'inégalité de traitement entre anciens et nouveaux propriétaires, d'une part, ainsi qu'à l'inégalité de traitement entre propriétaires de biens mobiliers et immobiliers, d'autre part ¹.

3) *Impôt sur les bénéfices et gains immobiliers (IBGI)*

Afin de financer, respectivement compenser les mesures d'accompagnement intégrées dans le projet de loi, le Conseil d'Etat propose de corriger les dispositions légales relatives à l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers (IBGI) en supprimant le "taux zéro" d'imposition aujourd'hui prévu pour les immeubles ayant été propriété du vendeur pendant plus de 25 ans (art. 84 lit. g LCP).

Alors même que le Conseil d'Etat proposait dans l'avant-projet mis en consultation, de faire passer ce taux à 10%, il prévoit aujourd'hui de procéder à une augmentation par étapes sur trois ans.

S'agissant des aspects de "compatibilité LHID" d'un taux zéro, nous avons relevé lors de notre audition que cette question était discutée depuis de nombreuses années et qu'à notre sens la LHID impliquait une imposition dans tous les cas de vente et qu'un "taux zéro" ne remplissait pas cette obligation.

Par ailleurs, dès lors qu'un "taux positif" d'imposition devait être retenu, nous considérons que, sur un plan systématique, une introduction par paliers ne se justifie pas.

Cette approche paraît de surcroît contradictoire avec le projet de loi lui-même, puisqu'il fait constater que les anciens propriétaires ont été jusqu'à aujourd'hui insuffisamment soumis à l'impôt sur la fortune d'une part, et que de plus il s'agirait de les préserver, pour un temps encore, d'une imposition à l'IBGI lors de la vente de leurs immeubles, d'autre part.

¹ Cf page 3 du document "Réévaluation du Parc Immobilier (RPI) du 9 septembre 2020



UAPG
UNION DES ASSOCIATIONS
PATRONALES GENEVOISES

D. Conclusion

En conclusion de ce qui précède, nous confirmons que si nous défendons le principe d'une réévaluation du patrimoine immobilier, parce que cette réévaluation se fait au titre d'une égalité de traitement entre contribuables, nous ne soutenons pas le fait que cette augmentation soit corrigée par des mesures tarifaires sectorielles qui ne s'appliquent pas à tous les contribuables soumis à l'impôt sur la fortune.

Si cette voie était poursuivie, elle consacrerait un deuxième facteur d'inégalité de traitement, non seulement entre propriétaires immobiliers mais entre tous les contribuables de manière générale.

C'est pour cette raison que nous vous invitons à plutôt poursuivre vos travaux sur ce projet de loi en traitant de manière plus générale les modalités d'imposition sur la fortune pour tous les contribuables genevois, c'est-à-dire en agissant à la fois sur le barème d'imposition (impôt sur la fortune, impôt supplémentaire sur la fortune, impôt immobilier complémentaire) et sur les méthodes d'évaluation des biens soumis à l'impôt (immeubles et outil de travail).

Ivan Slatkine
Vice-président

Stéphane Tanner
FER Genève

RPI : Commentaires du DF sur la présentation de la CGI

2 février 2021



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENÈVE

Département des finances et des ressources humaines

Page 1

Conformité du système actuel

Arrêt du Tribunal fédéral du 1^{er} octobre 2018 (2C_194/2018)

Cet arrêt concerne :

- un partage suite à une succession
- sur plusieurs immeubles non locatifs et accessoirement sur un immeuble locatif (p. 4*)
- une réévaluation en cours de période décennale (p. 7*)
- la non-suspension de la réévaluation pour l'épouse du défunt (p. 7*)

*voir PL 12773 et PL 12774 sur ces notions

Conformité du système actuel

Arrêt du Tribunal fédéral du 1^{er} octobre 2018 (2C 194/2018)

Le TF a considéré :

- pour les immeubles locatifs (p. 4*), le système prévu est conforme à la LHID
- pour les immeubles non locatifs (p. 4*), une réévaluation en cours de période décennale est admissible

Il a confirmé la non-suspension de la réévaluation pour les immeubles qui ne représentaient pas le logement principal du défunt attribué à son épouse survivante

*voir PL 12773 et PL 12774 sur ces notions

Conformité du système actuel

Arrêt du Tribunal fédéral du 1^{er} octobre 2018 (2C 194/2018)

Le TF a considéré :

- que les réévaluations en cas d'aliénation ou de succession ont pour but de pallier l'absence d'évaluations décennales des immeubles non locatifs par une commission d'experts
- que les réévaluations en cas d'aliénation ou de succession tendent à faire en sorte que les valeurs fiscales reconnues correspondent mieux à la valeur vénale comme l'exige l'article 14, alinéa 1, LHID
- Il a reconnu, indirectement, que le système est bancal

Impact RPI sur les recettes cantonales

Les montants sont exprimés en millions de francs

Année fiscale utilisée pour réaliser les simulations	Impact de la RPI sans mesures		Objectif de recettes supplémentaires			Total
	2013 05.2017	2016 01.2020	sans modification IBGI	RPI avec mesures avec modification IBGI	LEFI	
Date de l'évaluation						
Impact total de la RPI sur les recettes cantonales	+ 212	+ 220	+ 90	+ 90	+ 10	+ 100
Impôt cantonal sur la fortune (hors impôt communal)	+ 180	+ 190	+ 60	+ 10	+ 8	
Impôt immobilier complémentaire	+ 32	+ 30	+ 30	+ 30	+ 2	
Impôt sur les bénéfices et les gains immobiliers				+ 50		

Source : Administration fiscale cantonale

5

Impact financier

Les montants sont exprimés en millions de francs

	2022	2023	2024
Baisse linéaire des barèmes pour l'impôt sur la fortune	5%	10%	15%
Taux de l'impôt sur les bénéfices et les gains immobiliers	3%	5%	10%
Impact total de la RPI sur les recettes cantonales	+ 105	+ 95	+ 90
Impôt cantonal sur la fortune (hors impôt communal)	+ 60	+ 40	+ 10
Impôt immobilier complémentaire	+ 30	+ 30	+ 30
Impôt sur les bénéfices et les gains immobiliers	+ 15	+ 25	+ 50

6

Impact de la baisse de barème

Variantes	Impact RPI	Baisse linéaire de			
		1%	5%	10%	15%
Impact total*	+ 188,6	+ 182,6	+ 158,0	+ 126,5	+ 93,8
Petits propriétaires	+ 22,4	+ 22,1	+ 21,0	+ 19,5	+ 17,9
Autres propriétaires	+ 166,2	+ 161,0	+ 139,9	+ 112,7	+ 84,5
Pas propriétaires	-	- 0,6	- 2,8	- 5,7	- 8,7

***(en millions de francs)**

Revue des exemples

Les exemples présentés par la CGI se déclinent comme suit :

famille propriétaire d'une part en PPE

- *situation ordinaire*
- *situation en zone de développement*

couple de retraités propriétaire d'une villa

- *villa occupée avec fortune mobilière*
- *villa occupée avec très peu de fortune mobilière*
- *villa louée*

Revue des exemples

famille propriétaire d'une part en PPE (situation ordinaire)

- Situation fiscale actuelle (diapo n°13) ✓
- Situation fiscale avec RPI (diapo n°14) – impôt sur la fortune ✗

Impôt sur la fortune (barème 2021 actuel)	Base de calcul	Taux	Montant
Impôt cantonal de base	269'575.00	0,212 %	572.30
Centimes additionnels cantonaux	572.30	47,500 %	271.85
Centime additionnel aide à domicile	572.30	1,000 %	5.70
Impôt supplémentaire	269'575.00	0,007 %	18.80
Total impôts cantonaux sur la fortune			868.65
Part privilégiée	377.70	44,000 %	166.20
Centimes additionnels communaux Thônex	194.60	44,000 %	85.60
Total impôts communaux sur la fortune			251.80
Total impôts sur la fortune	montant reporté sur diapositive 14 --->		1'120.45

L'impôt sur la fortune correspond au barème actuel sans prise en compte de la réduction inscrite dans le PL. **Montant à retenir : 952.-**

Revue des exemples

famille propriétaire d'une part en PPE (situation ordinaire)

- Situation fiscale avec RPI (diapo n°15) – différence avant/après ✗

Chiffrages CGI	Remarques AFC
Avant : total des impôts ICC 11'938.- Après : total des impôts ICC 13'253.-	Avant : total des impôts ICC 11'938.- Après : total des impôts ICC 13'085.-
Augmentation de 11% annuelle	Augmentation de 9.6% annuelle

Revue des exemples

famille propriétaire d'une part en PPE (situation ordinaire)

A noter que dans cet exemple, aucune déduction sociale liée à un taux d'effort n'est applicable.



En effet, le revenu brut se monte à **197'743 fr.** correspondant à un taux d'effort de **3,346%**. L'augmentation supportable ne peut excéder ainsi **6'614 fr.**

La revalorisation du bien PPE engendre une hausse de la valeur de l'immeuble de **520'571 fr** (1'009'571 - 489'000). L'augmentation estimée d'impôt est inférieure à 6'614.

Aucune déduction sociale n'est ainsi accordée

Revue des exemples

famille propriétaire d'une part en PPE (situation zone de développement)

- Situation fiscale actuelle (diapo n°16) 
- Situation fiscale avec RPI (diapo n°17) – impôt sur la fortune 

Impôt sur la fortune (barème 2021 actuel)	Base de calcul	Taux	Montant
Impôt cantonal de base	299'575.00	0,219 %	654.80
Centimes additionnels cantonaux	654.80	47,500 %	311.05
Centime additionnel aide à domicile	654.80	1,000 %	6.55
Impôt supplémentaire	299'575.00	0,008 %	22.90
Total impôts cantonaux sur la fortune			995.30
Part privilégiée	432.15	44,000 %	190.15
Centimes additionnels communaux Thônex	222.65	44,000 %	97.95
Total impôts communaux sur la fortune			288.10
Total impôts sur la fortune	montant reporté sur diapositive 17 --->		1'283.40

L'impôt sur la fortune correspond au barème actuel sans prise en compte de la réduction inscrite dans le PL. **Montant à retenir : 1'090.-**

Revue des exemples

famille propriétaire d'une part en PPE (situation zone de développement)

- Situation fiscale avec RPI (diapo n°18) – différence avant/après **X**

<u>Chiffrages CGI</u>	<u>Remarques AFC</u>
Avant : total des impôts ICC 11'917.- Après : total des impôts ICC 13'537.-	Avant : total des impôts ICC 11'938.- Après : total des impôts ICC 13'344.-
Augmentation de 13.6% annuelle	Augmentation de 12% annuelle

Revue des exemples

famille propriétaire d'une part en PPE (situation zone de développement)

A noter que dans cet exemple, aucune déduction sociale liée à un taux d'effort n'est applicable.

En effet, le revenu brut se monte à **197'743 fr.** correspondant à un taux d'effort de **3,346%**. L'augmentation supportable ne peut excéder ainsi **6'614 fr.**

La revalorisation du bien PPE engendre une hausse de la valeur de l'immeuble de **520'571 fr** (1'009'571 - 489'000). L'augmentation estimée d'impôt est inférieure à 6'614.

Aucune déduction sociale n'est ainsi accordée

Revue des exemples

couple de retraités propriétaire d'une villa (villa occupée avec fortune mobilière)

- Situation fiscale actuelle (diapo n°22 et 23) ✓
- Situation fiscale avec RPI (diapo n°24) – déduction sociale ✗

Taux d'effort		Calcul de la déduction sociale	
Revenus bruts	70'321	$1'753'553 - [1'753'553 / 15'782 * 703] = 78'111$	
	↓	Montant de la déduction sociale : $1'753'553 - 78'111 = 1'675'442$	
Impôt maximum fixé à 1% des revenus bruts	703		
	↓		
Valeur RPI	2'027'030		
Ancienne VFI	273'477		
Augmentation de valeur subie	1'753'553		
	↓		
Impôt lié à la hausse estimé à 0.9%	15'782		
	↓		
Impôt maximal supporté	703		

15

Revue des exemples

couple de retraités propriétaire d'une villa (villa occupée avec fortune mobilière)


- Reconstitution de la fortune nette du couple :

valeur villa RPI	2'027'030
titres	364'144
- dettes hypothécaire	-200'000
- déd. sociale RPI	- 1'675'442
- déd. sociale couple	-166'797
fortune nette	348'935

*L'impôt sur la fortune en appliquant la réduction du barème de 15% se monte à **1'351 fr.***

Revue des exemples

couple de retraités propriétaire d'une villa (villa occupée avec fortune mobilière)

- Situation fiscale avec RPI (diapo n°24) – différence avant/après 

Chiffrages CGI	Remarques AFC
Impôt sur la fortune : 1'815.-	Le montant correct d'impôt sur la fortune en tenant compte d'une déduction sociale de 1'675'442 et d'une réduction linéaire du barème de 15% se monte à 1'351.-
Augmentation de 145% annuelle	Augmentation de 116% annuelle étant précisé que sous l'angle de l'impôt sur la fortune, l'augmentation ne représente que 239.- (1'351-1'112), soit une hausse de seulement 21.5% ce qui illustre l'efficacité de la déduction sociale pour ce couple disposant d'un revenu brut modeste.

Revue des exemples

couple de retraités propriétaire d'une villa (villa occupée avec fortune mobilière)

- Situation fiscale avec RPI (diapo n°24) – différence avant/après

L'exemple donné par la CGI (tiré d'une situation réelle), illustre la nécessité de la réforme considérant qu'il est question ici d'une villa individuelle sise sur une parcelle de 1'355 m².

Ancienne valeur fiscale 273'477 fr.

Valeur fiscale RPI 2'027'030 fr.



Revue des exemples

couple de retraités propriétaire d'une villa (villa occupée avec fortune mobilière)

S'agissant de l'**impôt immobilier complémentaire**, s'il est vrai que celui-ci augmente de manière significative (+1'587.-), il faut toutefois le mettre en perspective de l'impôt réduit grâce aux mesures conjointes de la déduction sociale et de la baisse du barème de l'impôt sur la fortune **qui représentent dans l'exemple une baisse de 14'231.-** (15'582 – 1'351).

Revue des exemples

couple de retraités propriétaire d'une villa (villa occupée avec très peu de fortune mobilière)

- Situation fiscale actuelle (diapo n°25) 
- Situation fiscale avec RPI (diapo n°26) – déduction sociale 

Taux d'effort		Calcul de la déduction sociale	
Revenus bruts	70'321		
	↓		
Impôt maximum fixé à 1% des revenus bruts	703		
	↓		
Valeur RPI	2'027'030		
Ancienne VFI	273'477		
Augmentation de valeur subie	1'753'553		
	↓		
Impôt lié à la hausse estimé à 0.9%	15'782		
	↓		
Impôt maximal supporté	703		
	←		

Calcul de la déduction sociale	
$1753'553 - [1753'553 / 15'782 * 703] = 78'111$	
Montant de la déduction sociale : $1753'553 - 78'111 = 1'675'442$	

Revue des exemples

couple de retraités propriétaire d'une villa (villa occupée avec très peu de fortune mobilière)


- Reconstitution de la fortune nette du couple :

valeur villa RPI	2'027'030
titres	50'000
- dettes hypothécaire	-200'000
- déd. sociale RPI	- 1'675'442
- déd. sociale couple	-166'797
fortune nette	34'791

*L'impôt sur la fortune en appliquant la réduction du barème de 15% se monte à **101 fr.***

Revue des exemples

couple de retraités propriétaire d'une villa (villa occupée avec très peu de fortune mobilière)

- Situation fiscale avec RPI (diapo n°26) – différence avant/après 

Chiffrages CGI	Remarques AFC
Impôt sur la fortune : 703.-	Le montant correct d'impôt sur la fortune en tenant compte d'une déduction sociale de 1'675'442 et d'une réduction linéaire du barème de 15% se monte à 101.- .
Augmentation de 493% annuelle	Augmentation de 364% annuelle étant précisé que sous l'angle de l'impôt sur la fortune, l'augmentation ne représente que 101.- .



Revue des exemples

couple de retraités propriétaire d'une villa (villa occupée avec très peu de fortune mobilière)

S'agissant de l'**impôt immobilier complémentaire**, s'il est vrai que celui-ci augmente de manière significative (+1'587.-), il faut toutefois le mettre en perspective de l'impôt réduit grâce aux mesures conjointes de la déduction sociale et de la baisse du barème de l'impôt sur la fortune **qui représentent dans l'exemple une baisse de 12'350.-** (12'451 – 101).

Revue des exemples

couple de retraités propriétaire d'une villa (villa louée)


- Situation fiscale actuelle (diapo n°27) 
- Situation fiscale avec RPI (diapo n°28) – impôt sur la fortune 

Impôt sur la fortune (barème 2021 actuel)	Base de calcul	Taux	Montant
Impôt cantonal de base	1'710'233.00	0,345 %	5'893.20
Centimes additionnels cantonaux	5'893.20	47,500 %	2'799.25
Centime additionnel aide à domicile	5'893.20	1,000 %	58.95
Impôt supplémentaire	1'710'233.00	0,051 %	870.55
Total impôts cantonaux sur la fortune			9'621.95
Part privilégiée	4714.55	48,000 %	2'263.00
Centimes additionnels communaux Bernex	1'178.65	48,000 %	565.75
Total impôts communaux sur la fortune			2'828.75
Total impôts sur la fortune	montant reporté sur diapositive 28 --->		12'450.70

L'impôt sur la fortune correspond au barème actuel sans prise en compte de la réduction inscrite dans le PL. **Montant à retenir : 10'582.-**

Revue des exemples

couple de retraités propriétaire d'une villa (villa louée)

- Situation fiscale avec RPI (diapo n°28) – différence avant/après 

Chiffrages CGI	Remarques AFC
Impôt sur la fortune : 12'450.-	Ce montant n'intègre pas la réduction de 15% du barème de l'impôt sur la fortune. Ainsi le montant correct devrait correspondre à 10'582.-
Augmentation de 369% annuelle	Augmentation de 321% annuelle en grande partie liée à l'impôt sur la fortune en raison de l'absence d'application de la déduction sociale au cas particulier.

Revue des exemples

couple de retraités propriétaire d'une villa (villa louée)

A noter que dans cet exemple, aucune déduction sociale liée à un taux d'effort n'est applicable.

Ceci, en raison du fait qu'il ne s'agit pas d'un bien occupé par le propriétaire, mais d'un bien de placement.

Prévoyance

Art. 84 LPP :

- Exonération de l'impôt sur la fortune des capitaux du 2^{ème} et 3^{ème} pilier A (art. 84 LPP)
- Dès lors que ces capitaux sont retirés dans le cadre de l'encouragement à la propriété du logement, il n'y plus d'exonération possible
- Pas de marge de manœuvre compte tenu du droit fédéral

Fardeau de la preuve

La procédure de taxation en général

- procédure de taxation mixte
- maxime d'office
- fardeau de la preuve
- moyens de preuve

Fardeau de la preuve

La procédure de taxation de la LEFI

- lignes directrices
- le droit actuel et la LEFI
- but des articles 13 et 16 LEFI
- nécessité de reformuler les articles 13 et 16 LEFI

Fardeau de la preuve

Articles 13 et 16 LEFI

- abandon de la notion de présomption
- 36, alinéa 1, LPFisc a servi de modèle
- l'évaluation schématique sert de point de départ pour la taxation, ni plus ni moins
- l'évaluation schématique est placée au même niveau que les autres éléments de fortune (automobile, bijou)
- Idem pour les autres immeubles (Chapitre I, section 4 LEFI) évalués par l'afc

Fardeau de la preuve

Art. 13 Preuve de la valeur vénale

¹ L'administration fiscale cantonale procède à la taxation sur la base de la valeur vénale de l'immeuble résultant de l'évaluation schématique.

² Pour chaque période fiscale, le contribuable comme l'administration fiscale cantonale peuvent apporter la preuve que la valeur de l'immeuble résultant de l'évaluation schématique ne correspond pas à la valeur vénale.

³ Pour le surplus, la valeur de l'immeuble est déterminée dans la procédure de taxation prévue par la loi de procédure fiscale, du 4 octobre 2001, notamment par les articles 24 à 61A.

Fardeau de la preuve

Art. 16 Preuve de la valeur vénale

¹ L'administration fiscale cantonale procède à la taxation sur la base de la valeur vénale de l'immeuble qu'elle a fixée.

² Pour chaque période fiscale, le contribuable peut apporter la preuve que la valeur de l'immeuble fixée par l'administration fiscale cantonale ne correspond pas à la valeur vénale.

³ Pour le surplus, la valeur de l'immeuble est déterminée dans la procédure de taxation prévue par la loi de procédure fiscale, du 4 octobre 2001, notamment par les articles 24 à 61A.

Garantie de procédure

La LPFisc s'applique sans restriction :

Ceci est mentionné :

- art. 1, lettres d et e, LPFisc (nouveau droit)
- art. 13, alinéa 3, LEFI (nouveau droit)
- art. 16, alinéa 3, LEFI (nouveau droit)

Vétusté

- Pour les villas
 - Valeur assurance = valeur à neuf
 - Vétusté prise en compte : 1% par année, max 30%
 - Principe validé par notre expert W&P, correspond à un cycle de rénovation classique
 - Possibilité d'expertise individuelle pour les biens très délabrés
- Pour les PPE
 - Nouvelles et anciennes PPE prises en compte dans le prix cantonal moyen
 - Compétence de la commission d'experts d'introduire une décote
 - Résultats des tests : seule l'absence de décote permet d'obtenir des valeurs fiscales conformes à la jurisprudence

PROJET DE LOI SUR L'ÉVALUATION FISCALE DES IMMEUBLES (LEFI) TABLEAU COMPARATIF	
Projet de LEFI	Projet d'amendement de la LEFI (le texte modifié est surligné en gris)
<p>Art. 13 Prémption de valeur vénale</p> <p>¹ La valeur de l'immeuble résultant de l'évaluation schématique est présumée correspondre à la valeur vénale.</p> <p>² Pour chaque période fiscale, le contribuable comme l'administration fiscale cantonale peuvent apporter la preuve que la valeur de l'immeuble résultant de l'évaluation schématique ne correspond pas à la valeur vénale.</p> <p>³ Pour le surplus, la valeur de l'immeuble est déterminée dans la procédure de taxation prévue par la loi de procédure fiscale, du 4 octobre 2001, notamment par les articles 24 à 61A.</p>	<p>Art. 13 Preuve de la valeur vénale</p> <p>¹ L'administration fiscale cantonale procède à la taxation sur la base de la valeur vénale de l'immeuble résultant de l'évaluation schématique.</p> <p>² Pour chaque période fiscale, le contribuable comme l'administration fiscale cantonale peuvent apporter la preuve que la valeur de l'immeuble résultant de l'évaluation schématique ne correspond pas à la valeur vénale.</p> <p>³ Pour le surplus, la valeur de l'immeuble est déterminée dans la procédure de taxation prévue par la loi de procédure fiscale, du 4 octobre 2001, notamment par les articles 24 à 61A.</p>
<p>Art. 16 Prémption de valeur vénale</p> <p>¹ La valeur de l'immeuble fixée par l'administration fiscale cantonale est présumée correspondre à la valeur vénale.</p> <p>² Pour chaque période fiscale, le contribuable peut apporter la preuve que la valeur de l'immeuble fixée par l'administration fiscale cantonale ne correspond pas à la valeur vénale.</p> <p>³ Pour le surplus, la valeur de l'immeuble est déterminée dans la procédure de taxation prévue par la loi de procédure fiscale, du 4 octobre 2001, notamment par les articles 24 à 61A.</p>	<p>Art. 16 Preuve de la valeur vénale</p> <p>¹ L'administration fiscale cantonale procède à la taxation sur la base de la valeur vénale de l'immeuble qu'elle a fixée.</p> <p>² Pour chaque période fiscale, le contribuable peut apporter la preuve que la valeur de l'immeuble fixée par l'administration fiscale cantonale ne correspond pas à la valeur vénale.</p> <p>³ Pour le surplus, la valeur de l'immeuble est déterminée dans la procédure de taxation prévue par la loi de procédure fiscale, du 4 octobre 2001, notamment par les articles 24 à 61A.</p>

ANNEXE 18

De : [Andenmatten Joelle \(DF\)](#)
A : [Gorgone Stefano \(SEC-GC\)](#)
Cc : [Bopp Christophe \(DF\)](#); [Marti Cedric \(DF\)](#); [Miceli David \(DF\)](#); [Magnin Florian \(DF\)](#); [Fontanet Nathalie \(DF\)](#)
Objet : RPI : compléments demandés par la Commission fiscale
Date : vendredi 13 novembre 2020 14:10:39
Pièces jointes : [2020.11.12quater ComFisc Complement.docx](#)

Cher Monsieur,

Je fais suite à la séance du 10 novembre et aux compléments demandés par la Commission.

Tout d'abord, vous trouverez en annexe une note qui répond à la demande de la commission de recevoir la liste des déductions possibles, dans le canton de Genève, qui sont liées directement au logement que le contribuable occupe s'il est propriétaire ou s'il est locataire, tant pour l'impôt sur la fortune que pour l'impôt sur le revenu.

La commission a également voulu savoir s'il va y avoir un effet à la hausse ou à la baisse des recettes fiscales, le cas échéant dans quelle proportion, sur les communes dans leur globalité.

Réponse : l'impact global pour les communes est estimé à environ 1.7 millions de francs de recette fiscales supplémentaires. Cette estimation est effectuée à partir des données de l'année 2016 et prend en compte l'ensemble des contribuables imposés au barème ordinaire.

Le DF souhaite attirer l'attention de la commission sur le fait que les données utilisées pour évaluer l'impact de la réévaluation du parc immobilier (RPI) ne permettent pas de garantir des résultats fiables à 100%. Plusieurs facteurs sont de nature à induire une certaine incertitude et doivent pousser à une extrême prudence dans l'interprétation des impacts fiscaux liés aux différents scénarios envisagés.

Le premier concerne la nature des simulations, réalisées selon l'hypothèse chère aux économistes que l'ensemble des conditions, en dehors des modifications testées, demeurent inchangées.

Un deuxième facteur, primordial, a trait à la qualité des données exploitées pour réaliser les simulations. Dans l'idéal, les informations utilisées devraient être les plus récentes possibles et permettre de déterminer de manière claire et fiable ce qui se passe pour chaque contribuable. Or cette condition n'est pas vérifiée en raison du recours nécessaire à plusieurs sources d'informations, qui n'ont pas toutes la même référence temporelle et qui ne permettent pas toujours d'établir une correspondance lors de leur fusion.

Compte tenu de ce qui précède, les résultats des simulations doivent être considérés comme des ordres de grandeur.

De plus, la commission souhaitait également avoir une évaluation sommaire de l'impact sur les communes de Vernier et de Coligny.

Réponse :

Communes	Impôt communal sur la fortune avant RPI	Gain / perte après RPI avec les mesures
----------	---	---

	(francs)	(francs)
Vernier	2'545'000	+420'000
Cologny	10'365'000	-230'000

Enfin, je vous informe que l'étude des cas est en cours. Je vous ferai un point de situation lundi sur l'avancement des travaux sur cette question.

En vous souhaitant bonne réception de la présente, je vous prie d'agréer, cher Monsieur, mes meilleures salutations.

Joëlle Andenmatten Louis

Secrétaire générale adjointe

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

Département des finances et des ressources humaines (DF)

Secrétariat général

7, place de la Taconnerie

Case postale 3860 - 1211 Genève 3

Tél: +41 22 327 98 02

Fax: +41 22 327 38 09

CO-VIVRE
ENSEMBLE



Note à :	Commission fiscale
De :	Christophe Bopp
Copie à :	Joëlle Andenmatten, Cedric Marti et David Miceli
Date :	12 novembre 2020
Concerne :	PL 12773 (LEFI) et 12774 (LEFIAS) Complément demandé lors de la séance 10.11.2020

La Commission fiscale a souhaité connaître la liste des déductions autorisées pour un propriétaire d'immeuble et pour un locataire.

Pour les locataires aucune déduction n'est admise. Les tableaux ci-dessous s'appliquent uniquement aux propriétaires.

1. Impôt cantonal et communal (ICC) sur le revenu des personnes physiques

L'immeuble est détenu dans la fortune privée.

Déductions autorisées	Commentaire éventuel
Les intérêts des dettes à concurrence du rendement de la fortune augmenté de 50'000 francs (art. 34, lettre a, LIPP)	En règle générale, ce plafond est rarement atteint.
Les charges durables et 40% des rentes viagères versées par le débirentier (art. 34, lettre b, LIPP)	Constitue une charge durable, la rente de superficie versée par le superficiaire au superficiaire dans le cadre d'un contrat réglant l'octroi d'un droit de superficie. La déduction chez le débirentier d'une rente viagère présuppose qu'un contrat de vente d'un bien immobilier en viager soit conclu. Ce sont des cas rares.
Les frais nécessaires à l'entretien des immeubles, les frais de remise en état d'immeubles acquis récemment, les primes d'assurances relatives à ces immeubles et les frais d'administration par des tiers (art. 34, lettre d, LIPP).	Les frais d'entretien sont déductibles forfaitairement (10% ou 20% de la valeur locative en fonction de l'âge du bâtiment [moins de 10 ans / plus de 10 ans]). Si le forfait n'est pas suffisant, les frais effectifs dûment justifiés peuvent être déduits. <u>Exemples (année fiscale 2019) :</u> Appart 4 pces sis à Champel (imm de 1975) Valeur locative : (13'806.- ./ abatement de 40%) 8'284.-

	<p>Frais forfaitaires 20% : 1'656.-</p> <p>Villa 5 pces Meyrin (imm de 2011) Valeur locative : (31'540.- ./ abatement de 36%) 20'185.- Frais forfaitaires 10% : 2'019.-</p> <p>L'impôt immobilier complémentaire est déductible, au titre des frais d'entretien, si le propriétaire choisit la déduction des frais effectifs (art. 1, lettre a, chiffre 3, de l'ordonnance sur les frais relatifs aux immeubles privés déductibles dans le cadre de l'impôt fédéral direct, du 24 août 1992 (RS 642.116.2). Sinon, il est compris dans le forfait.</p>
<p>Les coûts d'investissement destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement concernant les bâtiments existant en tant que frais d'entretien. Il en va de même des frais de démolition en vue d'une construction de remplacement (art. 34, lettre e, LIPP).</p>	-
<p>Les frais occasionnés par les travaux de restauration de monuments historiques, que le contribuable entreprend en vertu de dispositions légales, en accord avec les autorités ou sur leur ordre, pour autant qu'ils ne soient pas subventionnés par ailleurs (art. 34, lettre f, LIPP).</p>	<p>Il s'agit ici de cas d'exception vu la nature des biens.</p>

2. ICC sur la fortune des personnes physiques

Dédutions autorisées	Commentaire éventuel
Les dettes (art. 56, alinéa 1, LIPP).	-

3. ICC sur le capital des personnes morales autres que les sociétés de capitaux et les sociétés coopératives (associations, fondations, placements collectifs de capitaux et autres personnes morales)

Dédutions autorisées	Commentaire éventuel
Les dettes (art. 32, alinéa 1, LIPM qui renvoie à l'art. 56, alinéa 1, LIPP).	-

4. Impôt immobilier complémentaire (IIC) des personnes physiques et des personnes morales

Dédutions autorisées	Commentaire éventuel
Aucune déduction (art. 76, alinéa 2, LCP)	-

De : [Andenmatten Joelle \(DF\)](#)
A : [Sapin Françoise \(GC\)](#)
Cc : [Bopp Christophe \(DF\)](#); [Magnin Florian \(DF\)](#); [Miceli David \(DE\)](#); [Gorgone Stefano \(SEC-GC\)](#)
Objet : RPI : Questions de la Commission fiscale
Date : jeudi 22 octobre 2020 11:47:39

Madame la Présidente,
Chère Madame,

Lors de la séance du 6 octobre consacrée à RPI, deux questions ont été posées :

- 1) La répartition de la fortune mobilière par rapport à la fortune immobilière
La fortune mobilière représente le **52,0%** de la fortune brute totale des contribuables, tandis que la fortune immobilière en constitue le **40,5%**.
Les autres sources de fortune composent le 7,5% restant.
- 2) Le coût de la déduction sociale de 7% pour des revenus supérieurs à 350'000F
L'impact de la RPI sur l'impôt cantonal sur la fortune, sans aucune mesure de compensation, est de **+188,6** millions de francs.
L'introduction de la déduction sociale, telle que définie dans le projet de loi, ramène cet impact à **+99,5** millions de francs.
Le coût de la déduction sociale s'élève par conséquent à **-89, 2** millions de francs.
Pour les contribuables avec un revenu brut supérieur à 350'000 francs, ce coût est de **-4,2** millions de francs.

En vous souhaitant bonne réception de ce courriel, je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, chère Madame, mes meilleures salutations.

Joëlle Andenmatten Louis
Secrétaire générale adjointe

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
Département des finances et des ressources humaines (DF)
Secrétariat général
7, place de la Taconnerie
Case postale 3860 - 1211 Genève 3
Tél: +41 22 327 98 02
Fax: +41 22 327 38 09

CO-VIVRE
ENSEMBLE

Date de dépôt : 28 mai 2021

RAPPORT DE LA SECONDE MINORITÉ

Rapport de M. Sebastien Desfayes

Mesdames et
Messieurs les députés,

En déposant les PL 12773 et 12774, objets de la réforme sur la fiscalité immobilière (« LEFI »), le Conseil d'Etat annonçait vouloir régler l'évaluation fiscale des villas et des PPE conformément aux principes prévus par la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes, du 14 décembre 1992 (« LHID »).

De l'avis du Conseil d'Etat, le système genevois d'évaluation des immeubles ne respectait pas le droit fédéral, principalement en ce qui concerne, d'une part, les villas et PPE acquis de longue date et, d'autre part, l'abattement.

Les travaux de la commission fiscale ont révélé qu'il est loin d'être certain que le système d'évaluation des immeubles à Genève enfreigne réellement le droit fédéral. Toutefois, il est en revanche indéniable que son application non uniforme a conduit à des inégalités de traitement problématiques : il existe une différence de traitement entre propriétaires mobiliers, toujours imposés à la valeur vénale, et certains propriétaires immobiliers ; surtout, il existe une inégalité de traitement entre nouveaux propriétaires d'immeubles ayant fait l'objet d'une réévaluation récente suite à un transfert de propriété et anciens propriétaires d'immeubles n'ayant jamais été réévalués en l'absence de transfert.

S'agissant de l'abattement, l'on rappellera que son origine remonte aux années soixante. Le législateur l'avait introduit dans le but de favoriser le logement familial en constatant l'importante diminution de la valeur fiscale des immeubles lorsqu'ils sont occupés d'une manière continue par le même propriétaire ou sa famille depuis plusieurs années. Le droit fiscal genevois connaît ainsi cette particularité, à savoir concrètement que la valeur fiscale des immeubles fait l'objet d'un abattement de 4% par année d'occupation continue par le même propriétaire ou usufruitier, mais au maximum 40%. Toutefois, selon le Conseil d'Etat, l'octroi d'un abattement général sur la

valeur d'un bien n'est pas possible au regard de l'article 14 al. 1 LHID qui prévoit que les immeubles doivent être évalués à leur valeur vénale. Cet abattement devrait ainsi être supprimé pour l'impôt sur la fortune.

Sous l'angle de la sécurité juridique et de l'égalité de traitement (même si cette dernière est progressivement gommée par le taux de rotation naturelle du parc immobilier de 4% par année), il est patent qu'une réforme de la fiscalité immobilière est opportune.

Toutefois, le PDC considère que cette réforme n'est acceptable que pour autant qu'elle soit neutre fiscalement. L'objectif constitutionnel de promotion de l'accession à la propriété commande que les villas et appartements ne soient pas imposés de manière confiscatoire. C'est d'autant plus vrai que la Confédération a déjà placé Genève au sommet de l'échelle des cantons exploitant le plus leur potentiel fiscal. De surcroît, l'Etat de Genève devra faire face à de nombreux défis, entre autres financiers, liés au phénomène récessif de l'après-COVID-19. Ces défis impliqueront que le canton fasse mieux avec moins et, partant, qu'il se lance enfin dans cette réforme structurelle promise depuis plus de 20 ans.

Or, les deux projets de lois proposés par le Conseil d'Etat sont loin, très loin même, d'assurer la neutralité fiscale que le PDC appelle de ses vœux.

En réalité, le Conseil d'Etat entend procéder à une augmentation massive d'impôts supportée, de surcroît, par une petite catégorie de la population : la LEFI, telle qu'elle est aujourd'hui, a comme premier but d'accroître les recettes fiscales.

En raison de certaines mesures d'accompagnement provisoires, l'augmentation d'impôts est temporairement ramenée la première année à 90 millions de francs. Toutefois, l'imposition ne va pas cesser d'augmenter pendant une période de 15 ans pour atteindre un chiffre compris entre 225 et 250 millions de francs selon les propres estimations du département des finances !

Sans vouloir être exhaustif, l'on relèvera que la réévaluation immédiate du parc immobilier, la suppression de l'abattement, la création d'un effet de seuil après 10 ans touchant l'évaluation des PPE en zone de développement, l'augmentation de l'IBGI, la revalorisation de l'immeuble-outil de travail des indépendants ne sont de loin pas compensées par la diminution du taux de l'impôt sur la fortune et par les déductions sociales. Qui plus est, ces déductions destinées à aider les petits propriétaires, plus précisément ceux à la retraite disposant de revenus modestes, sont limitées dans le temps.

A cela s'ajoutent d'autres obstacles : l'on citera à titre purement exemplatif la composition de la commission d'experts chargée de contrôler

l'évaluation des villas et des PPE ; cette dernière est en effet sous la mainmise du département et de l'AFC, ce qui constitue une violation crasse du principe d'indépendance. L'on pourra aussi mentionner l'absence de densité normative des deux projets de lois en cas de contestation par le propriétaire de la nouvelle évaluation.

En bref, la réforme dans sa version actuelle est imparfaite, constat au demeurant partagé par l'ensemble des partis politiques du Grand Conseil.

Mais aussi imparfaits que soient ces deux PL, l'honnêteté intellectuelle conduit à admettre que les commissaires avaient en main l'ensemble des outils leur permettant de rendre cette réforme acceptable par le biais d'amendements.

Le PDC estime que la vingtaine d'amendements déposés en commission permettent d'assurer une neutralité fiscale globale. En particulier, il est possible de protéger les petits propriétaires en pérennisant les mesures sociales, lesquelles sont, en l'état, plafonnées à 15 ans. La suppression de l'abattement peut être compensée par une augmentation de l'indice de vétusté, applicable tant aux villas qu'aux PPE.

Par ailleurs, comme l'avait souligné M^{me} Nathalie Fontanet, cette réforme constitue aussi une occasion unique de baisser l'impôt sur la fortune à Genève, qui est l'un des plus élevés au niveau suisse.

Enfin, la politique étant un rapport de force, une épée de Damoclès reste suspendue au-dessus des propriétaires. En effet, la gauche brandit la menace d'une réévaluation linéaire du parc immobilier par voie réglementaire, sans mesures d'accompagnement, ce qui péjorerait gravement la situation des propriétaires les plus fragiles. Il est douteux qu'un tel règlement du Conseil d'Etat soit légal.

Cela étant, vaut-il mieux s'assurer de la conformité du mode d'imposition des immeubles à Genève, tout en amendant le texte de manière à obtenir sa neutralité fiscale, ou prendre le risque que le Conseil d'Etat détermine des valeurs fiscales par voie réglementaire et procède ainsi à une augmentation linéaire de l'imposition des propriétaires, ce sans déductions sociales, sans contrôle du parlement et sans possibilité de référendum ?

Contre toute attente, le PDC a été le seul parti – en commission – à vouloir entrer en matière et amender les deux projets de lois afin de les rendre fiscalement neutres. Les commissaires PLR, l'UDC et le MCG, quant à eux, ont refusé l'entrée en matière, prenant ainsi le risque d'exposer les propriétaires à l'expédient souhaité par la gauche, avec le matraquage fiscal que cela suppose.

En cas de rejet définitif de la LEFI en plénière du Grand Conseil, il se peut que le Conseil d'Etat dépose le règlement déterminant de nouvelles évaluations du parc immobilier genevois qui engendreront une augmentation d'impôts massive et immédiate.

Dans ces circonstances, il est capital qu'une majorité au Grand Conseil se dégage pour renvoyer les deux projets de lois en commission.

A défaut, tout indique que ceux qui auront joué avec le feu regretteront leur stratégie insensée. Pas autant néanmoins que les propriétaires genevois.

A la lumière de ce qui précède, la 2^e minorité vous invite, en tant que de besoin vous enjoint, à renvoyer les PL 12773 et PL 12774 à la commission fiscale.