



Date de dépôt : 18 août 2022

Rapport

de la commission fiscale chargée d'étudier :

- a) PL 12773-B** **Projet de loi du Conseil d'Etat sur l'évaluation fiscale des immeubles (LEFI) (D 3 10)**
- b) PL 12774-B** **Projet de loi du Conseil d'Etat sur l'évaluation fiscale des immeubles agricoles et sylvicoles (LEFIAS) (D 3 09)**
- c) PL 13030-A** **Projet de loi de Cyril Aellen, Sébastien Desfayes, Christo Ivanov, Françoise Sapin, Véronique Kämpfen, Jacques Blondin, André Pfeffer, Sandro Pistis, Jean Romain, Diane Barbier-Mueller, Beatriz de Candolle, Philippe Morel, Helena Rigotti, Daniel Sormanni, Florian Gander, Fabienne Monbaron, Ana Roch, Yvan Zweifel, Alexandre de Senarclens, Murat-Julian Alder, Delphine Bachmann, Jean-Marc Guinchard, Céline Zuber-Roy, Jean-Charles Lathion, Pierre Nicollier, Thierry Cerutti, Jean-Marie Voumard, Bertrand Buchs, Patrick Lussi, Jacques Béné, Danièle Magnin, Jean-Luc Forni, Stéphane Florey, Adrien Genecand, Patrick Dimier, Eric Leyvraz, Raymond Wicky, Olivier Cerutti, Francine de Planta, Christina Meissner sur les estimations fiscales de certains immeubles (LEFI) (D 3 10)**

Rapport de majorité de Alexandre de Senarclens (page 28)
Rapport de première minorité de Thomas Wenger (page 288)
Rapport de deuxième minorité de Jean Batou (page 295)
Rapport de troisième minorité de Pierre Eckert (page 300)

Projet de loi (12773-B)

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 m^2 des parts de propriétés par étage par le prix par m^2 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 m^2 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 m^2 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 :

- a) 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*) ;
- b) 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 ;
- c) 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*) ;
- 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 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-B)

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).

Projet de loi

(13030-A)

sur les estimations fiscales de certains immeubles (LEFI) (D 3 10)

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,
vu la loi sur l'imposition des personnes physiques, du 27 septembre 2009
(ci-après : la loi sur l'imposition des personnes physiques),
décrète ce qui suit :

Chapitre I Prorogation des estimations

Art. 1 Principe

La durée de validité des estimations de la valeur fiscale des immeubles visés à l'article 50, lettres b, d et e, de la loi sur l'imposition des personnes physiques est prorogée pour une durée indéterminée.

Art. 2 Majoration et indexation

Majoration

¹ La valeur fiscale actuelle de ces immeubles au 31 décembre de l'année qui précède l'entrée en vigueur de la présente loi est majorée de 12% et reconduite pour la 1^{re} période fiscale qui suit l'entrée en vigueur de la présente loi.

Indexation

² A compter de la 2^e période fiscale qui suit l'entrée en vigueur de la présente loi, la valeur fiscale visée à l'alinéa 1 est indexée, chaque année, à l'indice genevois des prix à la consommation. L'indexation annuelle ne peut toutefois pas excéder 1%.

Art. 3 Valeur fiscale actuelle

La valeur fiscale actuelle au sens de l'article 2, alinéa 1, est celle qui est déterminante au 31 décembre de l'année qui précède l'entrée en vigueur de la présente loi. Elle comprend, le cas échéant, la majoration prévue par la loi prorogeant jusqu'à fin décembre 1984 la durée de validité des estimations 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, du 14 janvier 1993 et du 22 novembre 2018.

Art. 4 Exceptions

La majoration de l'article 2, alinéa 1, ne s'applique pas aux valeurs fiscales actuelles suivantes :

- a) celles qui ont été estimées par expert à la valeur vénale après le 31 décembre de la 11^e année qui précède l'entrée en vigueur de la présente loi ;
- b) celles qui ont été fixées selon le coût de la construction, pour les constructions faites après le 31 décembre de la 11^e année qui précède l'entrée en vigueur de la présente loi ;
- c) celles qui ont été fixées en application de l'article 52, alinéa 3, dans son ancienne teneur du 27 septembre 2009, de la loi sur l'imposition des personnes physiques, à la suite d'une aliénation ou d'une dévolution intervenues après le 31 décembre de la 11^e année qui précède l'entrée en vigueur de la présente loi ;
- d) celles dont l'adaptation au sens de la lettre c ci-dessus a été suspendue en application de l'article 52, alinéa 4, dans son ancienne teneur du 27 septembre 2009, de la loi sur l'imposition des personnes physiques.

Art. 5 Réclamation et recours

Majoration

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 2, alinéa 1, 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 avec la majoration visée à l'article 2, alinéa 1, mais au plus tard contre la taxation portant sur l'impôt immobilier complémentaire calculé au 31 décembre de la 1^{re} période fiscale qui suit l'entrée en vigueur de la présente loi (art. 76, al. 6, de la loi générale sur les contributions publiques, du 9 novembre 1887).

Indexation

³ Lorsque la valeur de l'immeuble n'a pas augmenté de manière correspondante, le contribuable peut demander la réduction ou la suppression de l'indexation visée à l'article 2, alinéa 2, 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.

⁴ Cette procédure doit être dirigée contre la 1^{re} taxation fondée sur la valeur fiscale indexée, mais au plus tard contre la taxation portant sur l'impôt immobilier complémentaire calculé au 31 décembre de l'année de l'indexation (art. 76, al. 6, de la loi générale sur les contributions publiques, du 9 novembre 1887).

Chapitre II Dispositions finales et transitoires

Art. 6 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. 7 Entrée en vigueur

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

Art. 8 Modifications à d'autres lois

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

Art. 76, al. 5 (nouveau, les al. 5 à 7 anciens devenant les al. 6 à 8)

⁵ Il est également réduit à 0,2% pour les immeubles détenus par les personnes physiques et affectés à leur résidence principale.

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

- g) 2% lorsqu'il l'a été pendant 25 ans et plus.

* * *

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

Art. 52 IV. Procédure d'estimation (nouvelle teneur)

a) Immeubles locatifs

¹ L'évaluation des immeubles locatifs visés à l'article 50, lettre a, est faite par le contribuable lui-même, dans sa déclaration pour l'impôt.

b) Immeubles servant à l'exploitation agricole et sylvicole

² Lorsque la valeur d'un immeuble servant à l'exploitation agricole et sylvicole visé à l'article 50, lettre c, 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 loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (*à compléter*).

³ Lorsqu'un immeuble visé à l'alinéa 2 change de propriétaire ou d'usufruitier après l'entrée en vigueur de la loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du ... (*à compléter*), l'alinéa 2 ne s'applique pas et cet immeuble est taxé conformément à l'article 50, lettre c.

c) Immeubles estimés

⁴ L'évaluation des autres immeubles est faite individuellement, périodiquement, de manière non échelonnée à l'échelle du canton par des commissions d'experts diplômés en matière d'évaluation immobilière, externes à l'administration. Les membres de ces commissions sont désignés par le Conseil d'Etat sur proposition pour moitié du département chargé de l'administration fiscale cantonale et pour moitié des groupements de propriétaires.

⁵ A défaut d'évaluation selon l'alinéa 4, l'évaluation des autres immeubles correspond à leur prix d'acquisition par le contribuable. Cette évaluation est indexée, chaque année, à l'indice genevois des prix à la consommation. L'indexation annuelle ne peut toutefois pas excéder 1%.

⁶ Lorsqu'un immeuble est aliéné 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 correspond à la valeur fiscale jusqu'à la prochaine évaluation en vertu de l'alinéa 4. Cette valeur fiscale est indexée annuellement à l'indice genevois des prix à la consommation. L'indexation annuelle ne peut toutefois pas excéder 1%.

⁷ L'adaptation de la valeur d'estimation en vertu de l'alinéa 6 est suspendue jusqu'à la prochaine évaluation en vertu de l'alinéa 4 :

- a) 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 ;
- b) 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.

c) en cas de donation, pour le logement principal du donateur, s'il est attribué en propriété ou en usufruit à un donataire qui faisait ménage commun avec lui, tant que ce donataire continue à occuper personnellement le logement comme résidence principale.

⁸ Le Conseil d'Etat, comme le contribuable, ont, en tout temps, la faculté de faire procéder à de nouvelles estimations si des changements importants dans la valeur des immeubles le justifient.

d) Nouvelles constructions

⁹ Pendant la période, les nouvelles constructions peuvent être évaluées par experts, tant à la demande du propriétaire qu'à celle du département.

¹⁰ Pour les immeubles à l'étranger, la valeur en monnaie étrangère est convertie en francs suisses au 31 décembre de la période fiscale.

Art. 52A Evaluation (nouveau)

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.

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 fr.		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 fr.		1,1475‰			tendant vers 1,1475‰

Art. 72 *Modification du ... (à compléter) – Indexation des barèmes de l'impôt sur la fortune*

¹⁶ L'alinéa 4 s'applique à l'indexation des barèmes de l'impôt sur la fortune prévus à l'article 59, alinéas 1 et 2.

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de Alexandre de Senarclens

La commission fiscale a étudié le PL 13030 et les PL 12773-A et PL 12774-A lors des séances des 19 octobre, 9 novembre, 23 novembre, 30 novembre, 7 décembre, 14 décembre 2021 et des 11 janvier, 8 février, 1^{er} mars, 15 mars, 22 mars, 29 mars, 5 avril, 12 avril, 7 juin et 14 juin 2022. La commission fiscale a été assistée par M. Christophe Bopp, secrétaire général adjoint (DF), M^{me} Joëlle Andenmatten, secrétaire générale adjointe au 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.

A noter que l'essentiel des travaux ont porté sur le PL 13030. Les PL 12773-A et 12774-A avaient déjà été étudiés par la commission et avaient fait l'objet d'un rapport déposé le 24 août 2021. Traitant du même sujet, les PL 12773-A et 12774-A ont été inclus dans ce rapport, car ils ont dû faire l'objet d'un nouveau vote suite à leur renvoi en commission le 7 octobre 2021 par la plénière du Grand Conseil.

I. Présentation du projet de loi 13030 par son premier auteur, M. Cyril Aellen

Ce projet de loi a le mérite principal de retourner aux fondamentaux. Il ne crée pas une niche fiscale avec des mesures d'accompagnement. Il ne crée pas de privilèges pour des contribuables particuliers qui, en fonction de situations particulières, se voient imposés de façon différente pour un même bien. Il essaie de jouer sur les vrais curseurs de fiscalité.

La première vertu de ce projet de loi est que l'on décide, pour corriger des inégalités, de ne toucher que les curseurs de fiscalité et de manière égalitaire pour tout le monde. Il n'y a pas de mesures d'accompagnement. Soit la fiscalité est juste et elle doit être applicable de façon égalitaire pour tout le monde, soit elle conduit à des situations injustes et on doit corriger le système. L'impôt doit être juste et compréhensible et être le même pour tout le monde.

Ce projet de loi met des curseurs et il faudra demander au département de chiffrer l'effet de cette revalorisation. Tout d'abord, il y a eu en 2018 (pour l'année fiscale 2019) une majoration linéaire de 7% votée par le parlement pour tous les propriétaires de plus de dix ans. M. Aellen propose que, pour tous

les propriétaires de plus de dix ans, il y ait une majoration supplémentaire de 5%, partant du principe que ceux qui ont acheté durant ces dix dernières années ont un prix à peu près correct et qu'il n'y a pas besoin de revoir la fiscalité.

La vraie innovation de ce projet de loi est qu'il propose de ne pas se trouver dans une situation comme celle d'aujourd'hui où le bien reste à sa valeur de transaction avec des abattements légaux, mais qu'il soit réévalué chaque année, dès la première année, sur sa valeur qui correspond à l'indice genevois des prix à la population plafonné à 1%. Cela veut dire qu'il y aura chaque année des rentrées fiscales supplémentaires, sauf à supposer que l'indice genevois des prix à la consommation baisse. C'est une vraie concession, mais il s'agit de donner une certaine dynamique à ce projet de loi et d'avoir une augmentation linéaire de rentrées fiscales.

M. Aellen signale que les auteurs du projet de loi n'ont pas touché, dans la rédaction de ce projet de loi, à toutes les exceptions faites notamment pour les veuves qui continuent à habiter leur maison ou leur appartement, les mères célibataires en cas de divorce, etc. La période décennale disparaît, mais le principe même des exceptions et le cadre de celles-ci n'ont pas changé. La période décennale disparaît ainsi au profit de la réévaluation automatique et annuelle. Il est évident que, au moment où la transaction ordinaire se fait, la réévaluation pleine et entière n'a pas changé non plus. M. Aellen ne demande pas l'application du système valaisan. Il en reste au système assez fort fiscalement – certains parlent de matraque fiscale – genevois, mais on a cette réévaluation automatique.

Pour rester dans une certaine neutralité fiscale à déterminer (un autre débat est de savoir si elle doit être dynamique ou statistique et la commission devra trancher sur ce point), M. Aellen a proposé de baisser l'impôt immobilier complémentaire pour compenser une partie de la hausse. M. Aellen a gardé la proposition du Conseil d'Etat pour éviter d'ouvrir tous les fronts en même temps. Il s'est donc calqué sur la baisse sur l'impôt sur la fortune globale qui touche l'entier des éléments du patrimoine et pas seulement l'élément de fortune immobilière dans la proportion proposée par le Conseil d'Etat.

Pour avoir un curseur un peu à la hausse, puisque la question a été ouverte pour des raisons légales par le Conseil d'Etat, M. Aellen a proposé, pour ce qui concerne l'impôt sur les bénéfiques et les gains immobiliers (« IBGI »), qu'un taux de 2% au-delà de 25 ans soit dorénavant appliqué. Cela constitue une augmentation à ce niveau. Avec ce projet de loi, on aurait donc une réévaluation, un impôt immobilier complémentaire (certes en baisse, mais qui n'existe pas dans tous les cantons), un impôt sur la fortune qui reste le plus élevé de la Suisse et on rehausse le seul avantage compétitif du canton de Genève, c'est-à-dire l'absence de IBGI au-delà de 25 ans de gens, alors que,

rappelons-le, ces propriétaires ont déjà payé l'impôt sur le revenu, l'impôt sur la fortune et l'impôt immobilier complémentaire durant toute la période de détention.

M. Aellen incite les commissaires à évaluer la manière dont les curseurs doivent être réglés et à voir combien rapporte 1% de majoration supplémentaire. De la même façon, il faudrait estimer ce que représenterait la baisse de l'impôt immobilier complémentaire à 0,2 % au lieu de 1 %.

M. Aellen aimerait revenir sur la neutralité en lien avec la baisse de l'impôt sur la fortune. C'est un débat qui ne devrait pas être droite/gauche. En réalité, c'est un débat statique *versus* dynamique. A partir de là, soit on nous raconte la vérité et on nous dit que c'est important de baisser l'impôt sur la fortune pour des questions d'attractivité du canton et, auquel cas, on doit admettre que la baisse de l'impôt sur la fortune, si elle va générer une baisse fiscale statique, va générer une augmentation fiscale avec une baisse de l'exode fiscal (élément dynamique). Si le canton devient attractif en baissant l'impôt sur la fortune, cela veut dire soit que des gens restent alors qu'ils seraient partis autrement, soit que des gens arrivent alors qu'ils ne seraient pas venus. Par conséquent, on change l'assiette et il y a nécessairement un effet dynamique avec une augmentation de rentrées issues de l'impôt sur la fortune.

Si on fait quelque chose de neutre sur un plan fiscal et que l'on compense à 100% la baisse de l'impôt sur la fortune par une hausse de la fiscalité immobilière, on crée en réalité une hausse des recettes fiscales et ce n'est pas neutre. En augmentant l'attractivité, on augmente les recettes fiscales avec la masse à imposer.

Si la commission conserve ce qui a été souhaité par les auteurs du projet de loi et par le Conseil d'Etat et qu'elle maintient la baisse de la fiscalité de la fortune et le fait d'avoir une neutralité, M. Aellen pense que, sur un plan statique, on peut s'accommoder d'une baisse de la fiscalité pour avoir les mêmes rentrées fiscales à très brève échéance. Il est important de le dire par rapport à ce concept. Il faut également rappeler que la fiscalité immobilière des gens qui habitent leur logement est la seule qui n'est pas volatile. C'est d'ailleurs pour cela que c'est la plus taxée. C'est parce qu'on n'a pas le risque que les gens partent. On peut se domicilier à Zoug avec son portefeuille d'actions UBS ou on peut créer une holding, mais on ne peut pas emporter sa maison avec soi.

M. Aellen aimerait également dire, par rapport à ce débat, qu'il n'en peut plus d'entendre l'argument de la légalité. C'est un prétexte. Quand on fait une comparaison intercantonale, on se rend compte que, si la Confédération veut aller tirer l'oreille des cantons, elle a un long chemin à faire avant d'arriver au

bout du lac. Il rappelle qu'en Valais l'on hérite de la valeur fiscale à la transaction. Il observe que, quand on achète un bien à Genève, il est à sa valeur d'achat et, quand on achète dans d'autres cantons, il est à la valeur d'achat du précédent propriétaire. L'argument de la légalité n'est donc pas un argument.

Enfin, M. Aellen ajoute un élément sur la péréquation intercantonale. Si on adopte ce projet de loi, mais cela vaut aussi *a fortiori* pour celui du Conseil d'Etat, il faut savoir qu'une partie de la fiscalité complémentaire va servir à dédommager les Valaisans qui n'appliquent pas la loi. Il faut en avoir conscience. Si tout le monde appliquait la loi genevoise actuelle, sans modification et sans réévaluation, il se demande si le canton de Genève payerait encore 1 centime de péréquation intercantonale.

Sur question, M. Aellen indique que le projet de loi ne propose aucune modification sur l'abattement de 4% par an.

II. Audition du DF

M^{me} Nathalie Fontanet, conseillère d'Etat chargée du DF

M^{me} Joëlle Andenmatten, secrétaire générale adjointe au DF

M. Christophe Bopp, secrétaire général adjoint au DF

M. David Miceli, économètre au DF

M^{me} Fontanet relève que, concernant le PL 13030, on se réfère beaucoup à une décision du Conseil d'Etat et de M. Hiler sur une réévaluation. Elle aimerait souligner qu'il avait des réflexions, mais aucun projet existant n'a été laissé dans les tiroirs. M^{me} Fontanet n'a retrouvé aucun projet de loi sur une réévaluation du parc immobilier et encore moins sur une réévaluation neutre. Il y avait une certaine situation financière lorsque M. Hiler était au Conseil d'Etat et celui-ci n'imaginait pas se pencher seulement sur la réévaluation du parc immobilier lorsqu'il parlait de neutralité. Il imaginait revoir l'ensemble de la fiscalité immobilière avec des vases communicants, ce qui n'est pas du tout le cas de la réévaluation du parc immobilier, qui ne revoit pas l'ensemble de la fiscalité immobilière.

La décision de mettre 90 millions de francs sur la réévaluation du parc immobilier dans le PFQ date de la législature précédente. Le Conseil d'Etat actuellement en place a trouvé cela dans le cadre du PFQ et il a dû apporter une réponse à cette question.

M^{me} Fontanet pense que M. Aellen a eu raison d'être prudent sur l'évaluation du coût de ce projet de loi et du gain pour le contribuable. L'AFC est arrivée à la conclusion suivante. L'augmentation de 5%, qui serait faite en une fois, rapporterait 10,4 millions de francs au canton. Il reste la question de

la réévaluation qui aurait lieu chaque année en fonction de l'indice genevois des prix à la consommation. Comme cette réévaluation ne serait pas limitée aux immeubles acquis avant 2011, elle doit être recalculée (M^{me} Fontanet n'en dispose pas aujourd'hui). En revanche, si la réévaluation de 5%, qui se limite aux immeubles acquis avant 2011, correspond à 10,4 millions de francs, on peut imaginer que, sur les mêmes immeubles, elle pourrait avoir un effet de 2 millions de francs par année uniquement sur ces immeubles sachant qu'il y aurait évidemment plus d'immeubles, à savoir tous ceux qui ont été acquis après 2011.

Au niveau de l'effet des autres éléments, la baisse de l'impôt cantonal sur la fortune reste ce qu'elle était dans le projet de loi du Conseil d'Etat, à savoir 80,9 millions de francs. Cela s'entend toutefois uniquement pour la baisse pour le canton et non pour les communes. Dans le cadre de l'impôt sur la fortune, il y a en effet une partie communale. Pour le canton, il y a un effet de -80,9 millions de francs pour la baisse de l'impôt sur la fortune, de -31,5 millions de francs pour la baisse sur l'IIC et de +10 millions de francs pour l'IBGI, sachant que c'est un impôt fragile parce qu'il dépend du rythme des ventes. A cela s'ajoute la majoration évoquée plus tôt. L'effet total du projet de loi à ce jour pour le canton est de -93,9 millions de francs. Sur le contribuable, l'effet de ce projet de loi est une baisse d'impôts, au jour même, de 111 millions de francs. C'est plus important parce qu'il y a les 17 millions de francs d'effets sur les communes liés à la baisse de l'impôt sur la fortune.

En résumé, ce projet de loi baisse la fiscalité des contribuables de 111 millions de francs. Il réduit les revenus du canton de 93,9 millions de francs et les revenus des communes de 17 millions de francs.

M^{me} Fontanet propose de donner la parole à M. Bopp parce que, à la demande la commission fiscale, le département a étudié l'aspect juridique de ce projet de loi. Il y a une appréciation différente entre la majorité de cette commission et le Conseil d'Etat sur certains des aspects juridiques, mais, autant ces aspects avaient été développés dans le cadre du projet de loi du Conseil d'Etat, autant on se doit, pour faire suite aux questions des commissaires, de regarder rapidement si l'analyse juridique par rapport à la jurisprudence actuelle permet d'aller de l'avant de façon sûre avec ce projet de loi. Cela était assuré dans le cadre des analyses réalisées sur les projets de lois déposés par le Conseil d'Etat puisqu'il était estimé qu'il y avait cette réévaluation à la valeur vénale avec des mesures d'accompagnement pour limiter ces effets.

M. Bopp indique que le département a analysé dans le détail le PL 13030 sur le plan technique. Il faut rappeler que l'on est venu à cette réévaluation du parc immobilier parce que le droit fédéral prévoit que les immeubles sont

évalués à leur valeur vénale. Celle-ci est déterminée objectivement. Ce n'est pas lié à la volonté du propriétaire de vendre ou non et au fait que, s'il ne veut pas vendre, cela n'a pas de valeur. Dans un tel cas, plus personne ne paierait l'impôt sur la fortune. Si celui qui a une collection de poteries chinoises ne veut pas la vendre, elle ne vaudrait donc rien. En fait, cela ne dépend pas de la personne qui veut vendre ou non. Cela dépend du marché. Si les gens sont prêts à acheter des villas et des PPE, c'est le marché qui fixe le prix.

La valeur vénale est la valeur du marché objective. On ne peut pas regarder les autres cantons, constater qu'il y a de mauvais élèves et dire que l'on va donc faire comme eux. Ce sont les principes du droit fédéral.

M. Bopp ne va pas entrer dans les détails très techniques, mais il va parler du PL 13030 qui a deux fondamentaux. Le premier élément fondamental du projet de loi est qu'il dit que, si on fait une vente, une donation ou une succession, il y a une valeur fixée par l'administration fiscale pour la perception des droits d'enregistrement et des droits de succession qui est la valeur vénale. Cette valeur est donc bonne et on peut la prendre comme valeur fiscale. C'est un point fondamental que tout le monde comprend. On est ainsi dans la cible puisque, pour les ventes, donations et successions, cela correspond à la valeur vénale.

Il faut également savoir comment on va faire évoluer cette valeur au cours du temps parce qu'il peut y avoir des fluctuations. Le projet de loi prévoit ainsi que cette valeur est indexée. C'est une bonne chose parce que cette valeur va évoluer au cours du temps avec le marché. Le concept est ainsi bon. Pour procéder à l'indexation, il est prévu d'utiliser l'indice genevois des prix à la consommation. Pour le département, ce n'est pas le bon indice parce qu'il ne reflète pas la fluctuation des prix de l'immobilier. Il faudrait donc travailler sur un autre indice pour trouver un indice qui colle mieux à la fluctuation des prix de l'immobilier. Avec un indice qui n'est pas l'indice genevois des prix à la consommation, le projet pourrait être bon si on trouve un indice qui permet de corréliser le prix de vente actuel avec la situation des prix du marché qui va se passer durant les 10, 20 ou 30 prochaines années, tant qu'il n'y a pas une nouvelle vente. Il faut ainsi que la commission retravaille sur l'indice pour trouver le bon indice pour que le projet soit viable.

Pour que l'indice ait son sens, il doit être utilisé comme il doit l'être. On ne peut pas le brider en disant qu'il ne peut pas dépasser 1%. L'indice sera donc utilisé en tant que tel. S'il est inférieur à 1%, on l'appliquera et, s'il est supérieur à 1%, on l'appliquera aussi. On ne peut pas le brider sinon cela bloque la valeur du bien et cela ne correspond plus à la valeur vénale. L'idée avec le projet de loi est de dire que la valeur vénale établie lors d'une année déterminée va évoluer selon les fluctuations du marché au cours des 10 ou

20 années suivantes. Il faut donc que cela soit quelque chose qui corresponde à la réalité.

On a donc réglé le problème de l'évaluation des biens qui sont vendus ou qui ont fait l'objet d'une donation ou d'une succession et il faut maintenant regarder les autres biens. Il faut savoir que, sur une période fiscale, il n'y a pas tous les biens du canton qui sont vendus ou qui font l'objet d'une donation ou d'une succession. En réalité, l'immense majorité des biens ne fait pas l'objet de transactions. Le projet dit qu'on se base sur l'estimation de 1964. C'est bien, parce qu'on a une base de données avec cette estimation qui a été prorogée à plusieurs reprises avec des majorations (3 majorations de 20% et 1 majoration de 7%). Le PL 13030 dit que l'on part sur ces valeurs et qu'on les adapte. Le concept est bon. On va donc adapter ces valeurs pour arriver aux prix du marché.

M. Bopp note qu'un commissaire a demandé quelle est la raison du choix d'une majoration de 5%. Il faut que la commission retravaille sur ce projet parce que, avec 5%, on n'arriverait certainement pas aux prix du marché. Il faut donc trouver une manière de majorer les valeurs de 1964 pour que la valeur des biens évaluée en 1964 corresponde à la valeur vénale de ces biens aujourd'hui. Il s'agit ainsi de trouver une majoration qui corresponde à la réalité du marché. Il y a un travail à faire pour que cela ne soit pas ce taux de 5%. Ce taux ne peut pas non plus être fixé compte tenu des recettes que le canton voudrait faire sur le plan fiscal. Ce n'est pas la bonne méthode. Le taux de majoration doit être fixé pour que cela corresponde aux prix du marché, sinon la réévaluation n'a pas de sens puisque l'on doit arriver à la valeur vénale qui est le but fixé par rapport à cette réévaluation.

Au niveau de l'analyse technique, M. Bopp ne va pas faire le détail de tous les points bloquants, mais il peut dire que, si le projet de loi 13030 était voté aujourd'hui tel quel, il ne serait pas praticable. Il y a l'abattement de 4% (40% au maximum) par année d'occupation continue qui n'est pas possible selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, comme cela a toujours été dit. En effet, on ne peut pas faire un abattement linéaire sur la valeur des immeubles. Il y a aussi les exceptions en cas de vente ou de donation pour l'ex-conjoint ou la veuve. Ces exceptions se justifiaient dans l'ancien système qui était sur une période décennale. Là, il n'y a plus de période décennale. Les exceptions ne correspondent pas à la valeur vénale et ne sont donc pas conformes au droit supérieur. En plus, il n'y a plus de période décennale. Ces exceptions pourraient donc se prolonger durant un siècle. Il faudra par conséquent travailler sur le fait d'enlever les exceptions.

Au niveau de l'entrée en vigueur, il faut voir que le projet de loi comporte beaucoup d'articles avec des dates calendaires fixes. L'entrée en matière est

fixée au 1^{er} janvier 2022. Si le projet de loi devait être voté tel quel et que l'entrée en vigueur intervient plus tard parce qu'il y a un référendum ou un recours en contrôle abstrait normatif (on ne maîtrise pas ces délais), les dates calendaires fixes posent problème parce qu'elles ne seront plus à jour lorsqu'on se sera déterminé sur ce qu'il se passe avec ce projet. Une autre solution consisterait à les fixer extrêmement loin dans le temps pour parer à cette éventualité. Il y a donc un travail technique à réaliser pour savoir comment faire. En l'état, il y a deux fondamentaux qui pourraient être approfondis, d'une part pour savoir comment on indexe les valeurs vénales d'aujourd'hui et, d'autre part, pour savoir comment on rattrape les valeurs anciennes. Ces éléments pourront être approfondis, mais cela dépendra du mandat qui sera donné par la commission, mais, en l'état, le projet n'est pas viable.

III. Présentation du DF de cinq tableaux sur les effets des mesures prévues par le PL

M. David Miceli, économètre au DF, présente cinq tableaux (Annexes 1 à 5) concernant l'effet d'une des mesures prévues dans le PL 13030.

Le tableau n° 1 (Annexe 1) vise à mettre en évidence l'impact, sur l'impôt sur la fortune, de la majoration fiscale de la valeur des immeubles. Différents taux de majoration ont été envisagés, dont celui de 5% prévu par le projet de loi. Ce tableau met ainsi en évidence l'impact au niveau de l'impôt cantonal sur la fortune et de l'impôt communal sur la fortune.

M. Miceli précise que, pour chaque simulation réalisée, on a toujours la même configuration. On effectue une simulation toutes choses étant égales par ailleurs. En effet, ils n'ont pas l'ambition de prévoir ce qu'il se passerait dans le futur. Pour chacun des contribuables concernés, on vient juste modifier la valeur fiscale des immeubles qui est potentiellement touchée par la majoration. Celle-ci concerne tous les immeubles qui n'ont pas été estimés après le 31 décembre 2011. Ne sont pas pris en considération les immeubles dont la valeur est déterminée à l'aide d'un taux de capitalisation (ce sont des immeubles locatifs) ni les immeubles agricoles. Dans la première colonne du tableau, avec une majoration de 1%, on constate un effet sur l'impôt cantonal sur la fortune de 1,4 million de francs supplémentaires, donc 1,4 million de francs supplémentaires après une hausse de 1% de la valeur fiscale des immeubles dont la valeur doit être réévaluée. Au niveau de l'impôt communal sur la fortune, cela représente environ 300 000 francs de supplément. Pour l'impôt cantonal et communal, cela représente 1,8 million de francs supplémentaires pour l'ensemble des contribuables concernés. Sur cette mesure, on est sur des mécanismes assez proportionnels. Par rapport à l'impact

pour 1 point de pourcentage de majoration, si on est sur une majoration de 5%, on peut grosso modo multiplier par 5, et ainsi de suite pour les différents taux.

Ces calculs sont basés sur les données de l'année fiscale 2019 et ils incluent donc la majoration de 7%. Il n'y a pas encore assez de données sur l'année 2020 et ce sont donc les données de l'année fiscale 2019, qui contiennent déjà la réévaluation de 7% pour les immeubles concernés par la LEFI 2018.

M. Miceli passe au tableau n° 1b (Annexe 2) qui vise à simuler uniquement la baisse linéaire des barèmes (on ne change pas la valeur des immeubles). Il a pour objectif de montrer quel pourrait être l'impact d'une telle baisse. Le tableau est organisé comme le précédent avec un impact sur l'impôt cantonal sur la fortune, un impact sur l'impôt communal sur la fortune et un impact global sur l'impôt sur la fortune. La colonne avec la baisse linéaire de 15% a été mise en évidence étant donné que c'est celle qui apparaît dans le projet de loi.

Dans le tableau n° 1b, on est à peu près sur les mêmes considérations que ce qui a été présenté pour le tableau précédent. Pour un point de pourcentage de baisse linéaire des barèmes, on peut considérer qu'on a environ 5 millions de francs en moins d'impôt cantonal sur la fortune et 1 million de francs en moins sur l'impôt communal sur la fortune. Compte tenu de la progressivité des barèmes (c'est un peu plus marqué que pour la mesure précédente), les effets avec des petites baisses de barèmes sont plus limités que les effets avec de grandes baisses de barèmes. M. Miceli a résumé cela en disant que, par point de pourcentage, l'impact est compris entre -5 et -5,5 millions de francs suivant l'importance de la baisse de barème. La marge d'erreur reste relativement minime compte tenu de l'impact global. Si on ne fait que la baisse linéaire de 15%, comme le propose le projet de loi, et qu'on ne prend pas en compte la majoration de la valeur des immeubles, on aurait une baisse d'environ 80 millions de francs de l'impôt cantonal sur la fortune et une baisse de l'impôt communal sur la fortune de 19 millions de francs, soit environ 100 millions de francs de baisse pour les contribuables concernés qui, cette fois, ne sont pas uniquement des propriétaires, mais tous les contribuables ayant une fortune imposable.

Il est précisé qu'avec les informations à disposition, il n'est malheureusement pas vraiment possible de se projeter sur des évaluations dynamiques. Les seules simulations que l'on peut faire simplement, c'est de la statique comparative. Il s'agit de prendre les données actuelles et de changer un ou plusieurs paramètres à la fois, de regarder ce qu'il se passe et de comparer avec la situation sans modifications. A aucun moment, ils ne peuvent

savoir – ils n’ont pas les outils pour cela – quels contribuables vont vendre leur bien, lesquels vont acheter, etc.

M. Miceli précise que, pour chacune de ces simulations, on est toujours dans les conditions toutes choses étant égales par ailleurs. On change un paramètre, mais tout le reste est identique.

Sur les 80 millions de francs de baisse au niveau cantonal, il y a 6,5 millions de francs qui bénéficient à des contribuables qui ne sont pas propriétaires. Le reste, ce sont des contribuables qui sont propriétaires.

M. Miceli signale que l’ensemble des mécanismes sous-jacents au calcul de l’impôt sur la fortune est pris en compte, y compris l’effet sur le bouclier fiscal. Les contribuables qui se voient soulagés en raison de cette baisse de barème, cela a aussi un impact sur le bouclier fiscal, pour ceux qui en bénéficieraient. Ce qui n’est pas pris en compte, ce sont des changements au niveau des éléments de fortune autres que ceux simulés. La baisse de barème n’a pas d’impact sur la fortune imposable et sur les éléments de revenus du contribuable. En revanche, elle génère un impôt sur la fortune moindre qui est pris en compte dans le calcul de l’impôt sur la fortune, y compris le bouclier fiscal. On va donc prendre l’impôt cantonal et communal sur le revenu et sur la fortune, compte tenu de cette baisse de barème, et voir si les conditions du bouclier fiscal continuent de s’appliquer et avec quelle intensité.

M. Miceli explique que le tableau n° 2 (Annexe 3) est plus compliqué parce que différents mécanismes entrent en ligne de compte. Avec celui-ci, on s’intéresse à savoir quels sont les impacts du projet de loi sur l’IIC. Ainsi, il y a d’une part la majoration de la valeur fiscale des immeubles qui est de nature à faire augmenter l’IIC. D’autre part, il y a également la baisse du taux de l’IIC pour les immeubles qui représentent le domicile principal des contribuables. Dans ce tableau, on trouve donc les effets croisés de ces deux mesures.

M. Miceli propose de détailler quelques exemples. Sur la première ligne du tableau n° 2 (Annexe 3), il n’y a pas de réduction de l’IIC (on maintient le taux de 1 ‰ pour l’ensemble des contribuables concernés par l’IIC) et on va voir quel est progressivement l’effet d’une majoration de 1%, de 5%, etc., de la valeur fiscale des immeubles. Dans ce contexte, pour 1 point de pourcentage d’augmentation de la valeur fiscale des immeubles, on peut considérer qu’on a environ 500 000 francs supplémentaires. En revanche, si on prend la dernière ligne, qui est un cas extrême consistant à effacer complètement l’IIC pour les biens qui sont occupés par leur propriétaire et constituent le domicile principal, par point de pourcentage, on est plutôt sur des suppléments d’environ 200 000 francs. Là aussi, c’est une question d’intensité. Le montant

supplémentaire d'IIC est compris en 200 000 et 500 000 francs selon l'intensité de la majoration de la valeur fiscale des immeubles.

Si on considère la deuxième dimension, sur la réduction, on garde fixe la majoration. Si on ne majore pas la valeur fiscale des immeubles (cf. première colonne du tableau n° 2 ([Annexe 3](#)), on peut considérer que la réduction de 10% du taux de l'IIC génère une baisse des recettes de ce même impôt d'environ 3,9 millions de francs. Avec une majoration de 20%, on n'est plus sur 3,9 millions de francs de baisse, mais plutôt sur 4,5 millions de francs de baisse. On voit ainsi quelle est l'amplitude de l'impact. On constate qu'il y a des effets d'interaction entre les deux mesures. On remarque ainsi que certaines combinaisons conduisent à une augmentation de l'IIC. Ce sont évidemment toutes les variantes où l'on ne change pas le taux de l'IIC. C'est aussi le cas par exemple avec une réduction de 10%. Ainsi, si le taux passait de 1 % à 0,9 %, on aurait tout de même une progression de l'IIC, si la valeur fiscale des immeubles est majorée de plus de 10%. M. Miceli reconnaît que c'est un peu complexe dans la manière dont cela est présenté. Toutefois, étant donné ces interactions entre les mesures différentes mesures, il paraissait plus judicieux de présenter les résultats sous cette forme.

M. Miceli signale que l'IIC dans son ensemble pour les personnes physiques représente environ 80 millions de francs, dont la moitié est représentée par des immeubles occupés par leur propriétaire. Après, il y a une nuance dans le projet de loi puisque ce ne sont pas uniquement les immeubles occupés par leur propriétaire. C'est en plus ceux qui représentent le domicile principal. En effet, il y a des immeubles occupés par leur propriétaire qui ne constituent pas la résidence principale, mais ce sont simplement des immeubles qui ne sont pas loués. Le chiffre de 40 millions de francs, c'est pour les immeubles qui sont occupés par leur propriétaire et qui, en plus, représentent la résidence principale.

M. Miceli fait savoir que le tableau n° 3 ([Annexe 4](#)) vise à mettre en évidence l'impact du projet de loi sur l'IBGI. On est sur un autre contexte et, donc, sur une autre façon de procéder aux simulations. Alors que, pour les impôts précédents, on était sur des impôts périodiques (ils ont ainsi une certaine stabilité et un certain trend sur le temps et on peut faire des simulations avec un certain degré d'assurance), pour l'IBGI, on est sur un impôt non périodique qui, par définition, va dépendre sur la survenance ou non de ventes immobilières durant une année. En particulier, vu que le changement porte sur les ventes concernant des biens détenus durant 25 ans et plus et qui sont actuellement exonérés d'IBGI, on ne sait pas combien il va y en avoir à l'avenir ni quel sera le montant des transactions. Le département a donc pris l'approche de revenir sur les années 2013 à 2018. Ils ont considéré toutes les transactions,

y compris celles qui concernaient les immeubles qui n'ont généré aucun IBGI, et ils ont introduit différents taux (2% étant le taux prévu par le projet de loi). Etant donné que cet impôt est très variable d'une année à l'autre, ils n'ont pas pu faire mieux que prendre une moyenne sur les années prises en considération. C'est un peu plus délicat à interpréter. Alors que, sur les autres sujets, on peut considérer que les impacts simulés sont assez fiables, même si on ne saura jamais quel est le véritable effet de la LEFI, y compris pour la LEFI ancienne, mais les ordres de grandeur sont là. Pour l'IBGI, il est plus compliqué d'anticiper ce que cela pourrait générer. On est ainsi sur des moyennes et 1% génère, sur la vision historique sur ces années, environ 5 millions de francs supplémentaires pour l'IBGI. M. Miceli précise que, dans ce cas, c'est complètement proportionnel. Ces chiffres intègrent la possibilité du remploi.

M. Miceli relève que plusieurs éléments entrent en ligne de compte. Si on regarde l'IBGI sur une perspective historique, depuis qu'on a accès aux données, on a eu une progression régulière au début des années 2000 et on tournait autour d'une centaine de millions de francs d'IBGI par année sur les dernières années. Ensuite, abruptement, il y a eu un changement de paradigme. De 100 millions de francs, on est descendu autour de 50 à 70 millions de francs. Avec cette rupture dans la série, c'est la raison pour laquelle on ne remonte pas avant 2013. Ils ne savent pas trop l'expliquer, mais ils considèrent qu'il y a une rupture dans la série. Pour l'instant, c'est aussi une question d'accès aux données. Faire des simulations demande beaucoup d'efforts pour rechercher toutes les transactions individuelles. Cet effort a été fait sur les années 2013 à 2018. Cela va nécessiter un effort de la même nature pour ajouter les années 2019 et 2020, mais, dans l'ensemble, on serait resté sur les mêmes paramètres. Après, il faut savoir qu'on a une explosion de cet impôt en 2021. C'est vraiment une année très particulière et on ne sait pas si cela va se poursuivre. Il y a eu des opérations immobilières très importantes qui ont eu lieu cette année et qui génèrent davantage d'IBGI. On n'a malheureusement pas toutes les informations à disposition pour déterminer ce qui est pérenne ou non. M. Miceli ajoute que cela rend, du coup, tout chiffre sur une évaluation de l'impact que cela pourrait avoir un peu plus fragile par rapport à tous les autres chiffrages.

M. Miceli indique que le tableau n° 4 (Annexe 5) réunit toutes les mesures qui ont été détaillées. La particularité, par rapport aux tableaux précédents, c'est qu'il tient aussi compte, en particulier pour l'impôt sur la fortune, des interactions entre la majoration de la valeur fiscale des immeubles et la baisse des barèmes. Si on reprend les tableaux n° 1a et n° 1b (Annexe 1 et 2) en faisant les multiplications souhaitées et qu'on additionne le tout, on n'aura pas

nécessairement les résultats présentés dans le tableau n° 4, mais ce seront des résultats qui s'en approchent.

Pour le tableau n° 4, ils ont choisi de présenter trois visions de l'impact du projet de loi : l'impact pour les recettes fiscales du canton ; l'impact pour les communes ; l'impact pour le contribuable qui cumule les deux impacts. Ainsi, la dernière colonne correspond à la somme mathématique des colonnes du canton et des communes. Il faut relever que la particularité de l'IIC et de l'IBGI est de ne pas générer d'impôt au niveau communal. Les deux modifications prévues au niveau de l'impôt sur la fortune (majoration de la valeur fiscale de 5% et la baisse du barème de 15%) génèrent une baisse des recettes cantonales de 74,5 millions de francs et, respectivement, de 17 millions de francs sur les communes, soit au total environ 92 millions de francs pour les contribuables. Pour l'IIC, on retrouve le chiffre présenté dans le tableau n° 2 au croisement entre la colonne 5% et la baisse de 80% de l'IIC, soit 30 millions de francs d'IIC en moins. Sur l'IBGI, on retrouve le chiffre de 10 millions de francs mis en évidence dans le tableau n° 3, c'est-à-dire un impact global pour le canton d'environ 95 millions de francs de baisse des recettes, 17 millions de francs de baisse des recettes pour les communes et un peu plus de 110 millions de francs de baisse pour les contribuables.

IV. Audition de l'association Pic-Vert

M. Andreas Fabjan, membre du comité

M. Frédéric Berney, membre du comité

M. Fabjan remercie les commissaires d'avoir accepté d'auditionner Pic-Vert. Il faut rappeler que c'est une association qui compte près de 3000 membres, pour la grande majorité propriétaires de villas. Elle défend la zone villas et ses membres, mais elle s'intéresse aussi à toutes les questions relatives à l'aménagement du territoire et au logement, à la protection de l'environnement et à la protection des monuments, de la nature et des sites. L'association promeut également et défend toutes les mesures permettant de favoriser l'accession à la propriété. Ses membres étant directement concernés en tant que propriétaires d'immeubles visés par ce projet de loi, c'est la raison pour laquelle Pic-Vert a sollicité son audition auprès de la commission fiscale.

De manière générale, l'association est favorable à ce projet de loi, essentiellement pour deux raisons. D'une part, ce projet de loi permet de régler une problématique ancienne. C'est en effet la 3^e magistrate chargée des finances qui a ce dossier sur sa table après M. Dal Busco et M. Hiler. Cela fait ainsi une quinzaine d'années que cette problématique doit être réglée d'une manière ou d'une autre. La deuxième raison pour laquelle ils sont favorables à

ce projet de loi, c'est qu'il propose une solution simple à mettre en œuvre, contrairement, notamment, à la solution consistant à refaire une estimation de l'ensemble du parc immobilier (procédure qui serait extrêmement complexe et lourde à mettre en œuvre).

Il y a un 3^e élément qu'ils ne sont pas en mesure de mesurer, mais la commission aura certainement sollicité des renseignements auprès de l'administration. C'est une condition sine qua non de l'acceptation de ce projet de loi par Pic-Vert. Il s'agit que ce projet de loi soit au moins neutre fiscalement. La charge fiscale est déjà extrêmement lourde à Genève et certainement l'une des plus lourdes de Suisse. Les propriétaires de biens immobiliers sont souvent spécifiquement visés, notamment du fait qu'ils sont immobiles. Ce sont ainsi des contribuables qu'il est facile d'appréhender. C'était d'ailleurs aussi une promesse faite par les différents conseillers d'Etat chargés de ce projet que cette réévaluation des immeubles soit en tout cas neutre ou, encore mieux, qu'elle se manifeste par une diminution des recettes fiscales, mais en aucun cas par une augmentation des recettes fiscales.

M. Berney rappelle que les valeurs fiscales ont été augmentées, la dernière fois, de 7% en 2018. Il n'y a donc pas si longtemps. Maintenant, le projet de loi propose une majoration de 5%, dans un premier temps, puis une indexation annuelle à l'indice suisse des prix de la consommation. Ce sont deux propositions qui leur semblent acceptables. Le fait de revaloriser une fois et de le faire ensuite régulièrement leur semble être un bon mécanisme. M. Berney rappelle aussi qu'il y a une rotation naturelle du parc immobilier à Genève que l'on estime à environ 4% par année. Ainsi, chaque année, 4% du parc immobilier est amené à être acheté, vendu ou transféré par voie successorale. 4% du parc est donc naturellement réévalué chaque année par d'autres mécanismes. Ce qui est proposé dans la loi, plus la rotation naturelle du parc, fait que ces deux éléments vont tendre vers une approche de valeur du marché à terme.

S'agissant de l'impôt sur la fortune, ils sont favorables à ce qu'elle baisse pour compenser l'augmentation précédente. Ils ont fait quelques calculs. On voit ainsi que Genève devient plus compétitif vis-à-vis de ses deux voisins les plus proches (Vaud et Valais) où certains Genevois pourraient être tentés d'immigrer. Pour un contribuable avec une fortune imposable de 1,5 million de francs composée d'un logement et de quelques avoirs sur un compte épargne, on serait à 0,59 à Genève, à 0,7 dans le canton de Vaud et à 0,58 en Valais. Genève serait donc assez compétitif sur cette tranche. Par contre, pour une fortune à 50 millions de francs, on serait à 0,88 à Genève, à 0,79 dans le canton de Vaud et à 0,63 dans le canton du Valais. Par rapport aux autres cantons, Genève serait toujours le canton le plus cher au niveau de l'impôt sur

la fortune. Par rapport au caractère psychologique d'avoir aujourd'hui un impôt sur la fortune à 1%, le fait de réduire cet impôt permettrait de rendre le canton un peu plus attractif ou d'inciter un peu moins certains contribuables à déménager ailleurs.

M. Fabjan relève que, au niveau de l'IIC, la diminution proposée de cet impôt est indispensable pour que ce projet de loi soit acceptable. Il rappelle que cet impôt est en soi discutable puisqu'il taxe une deuxième fois un même élément du patrimoine, à savoir la fortune du contribuable. En effet, le bien immobilier est déjà taxé une 1^{re} fois au titre de la fortune et il est taxé une 2^e fois de manière spécifique au travers de l'IIC. La 2^e raison est que la baisse de l'IIC vise à compenser la hausse résultant de la réévaluation des biens immobiliers. Comme la hausse ne concerne que les propriétaires immobiliers, il est justifié que la baisse parallèle bénéficie en priorité aux propriétaires immobiliers. Cette proposition paraît ainsi tout à fait justifiée aux auditionnés quant à son principe et quant aux contribuables qui en bénéficient.

Le projet de loi prévoit que cette baisse de l'IIC ne concerne que les personnes physiques et seulement celles d'entre elles qui occupent leur bien immobilier au titre de résidence principale. On peut se poser la question de ce qui justifie ces limitations. M. Fabjan relève que, en l'état du droit actuel, l'IIC s'élève à 0,1 ‰ pour les personnes physiques et à 0,2 ‰ pour les personnes morales. Avec la proposition du projet de loi, c'est-à-dire une diminution pour les personnes physiques de 1 ‰ à 0,2 ‰, on aurait une différence de 1 à 10. Pour une personne détenant un appartement ou une villa à travers une société immobilière, elle sera taxée 10 fois plus que le propriétaire qui détient le même bien en nom. On peut se poser la question de cette justification. En tout cas, une telle différence paraît difficilement justifiable aux auditionnés. De la même manière, on peut se demander ce qui justifie que le propriétaire qui, au lieu d'occuper lui-même sa villa, la loue, pour quelques raisons que cela soit, serait taxé au titre de l'IIC et pas celui qui l'occupe lui-même.

A l'heure actuelle, les propriétaires qui possèdent un bien répondant à un standard de haute performance énergétique (HPE) ou de très haute performance énergétique (THPE) bénéficient d'une exonération de l'IIC pour une durée de 20 ans. Cette mesure incitative avait été introduite en 2012, sauf erreur, lorsque la loi sur l'énergie avait été adoptée. Evidemment, avec la diminution de l'IIC de 1 ‰ à 0,2 ‰, cette incitation diminue fortement. On peut donc se demander s'il n'y a pas lieu de prendre une mesure pour compenser ce que l'on pourrait considérer comme un effet négatif indésirable de ce projet de loi. En ce sens, les auditionnés soumettent la proposition, pour compenser cela, de supprimer la limitation de la durée à 20 ans. Aujourd'hui,

l'exonération pour les immeubles HPE ou THPE est de 20 ans. L'idée serait donc de supprimer purement et simplement cette limitation à 20 ans.

En parallèle, les auditionnés proposent une autre petite adaptation. Aujourd'hui, tous les immeubles neufs HPE bénéficient de cette exonération alors que, en réalité, le standard HPE est obligatoire. En effet, si on construit un appartement ou une villa neuve à Genève, toute nouvelle construction doit répondre au standard HPE et on peut s'interroger sur l'opportunité de prévoir une exonération pour quelque chose qui est déjà obligatoire. En ce sens, cette exonération ne joue aucun rôle incitatif. Il est donc proposé de maintenir l'exonération pour les biens HPE et THPE dans le cadre de rénovations. La rénovation coûte en effet cher et il apparaît justifié de prévoir une incitation. En revanche, pour les bâtiments neufs, il est proposé de maintenir l'exonération uniquement pour les bâtiments THPE, c'est-à-dire ce qui va au-delà du standard minimum, sachant que, pour les bâtiments neufs qui respectent d'ores et déjà le standard HPE, avec la diminution sensible de l'IIC, tout cela paraît globalement acceptable et souhaitable.

M. Berney indique, concernant l'IBGI, que, jusqu'à présent à Genève, il y avait une exonération totale après 25 ans en cas de revente et de bénéfice réalisé. Le projet de loi prévoit d'introduire un petit impôt en cas de plus-value même après le délai de 25 ans. On comprend bien que les initiateurs du projet de loi devaient trouver un paquet équilibré qui permettait de compenser les économies fiscales d'un côté et les recettes de l'autre. Ce que les auditionnés constatent, en ayant regardé ce qui se fait dans les autres cantons, que c'est un peu abrupt. A partir de 10 ans et pendant 15 ans, il y a 10% et, tout d'un coup, après 25 ans, on passe à 2%. Dans les cantons de Vaud ou du Valais, il y a des paliers intermédiaires permettant aux contribuables d'avoir une diminution progressive. Aujourd'hui, on doit vendre son bien quand c'est le moment et pas forcément attendre encore deux ans pour pouvoir bénéficier d'une exonération totale. Les auditionnés proposent ainsi qu'il y ait des paliers intermédiaires après 15 et 20 ans.

M. Berney précise que la proposition serait d'avoir 10% de 10 à 15 ans de détention, 7% entre 15 et 20 ans de détention, 4% entre 20 et 25 ans de détention et 2% à partir de la 25^e année. Il faut savoir que les auditionnés n'ont pas forcément mesuré l'impact que pourrait générer une telle baisse par palier. En tout cas, ce qu'ils constatent, c'est que dans la plupart des cantons romands, il y a un taux minimum, peu importe la durée de détention. A Genève, il y avait donc une petite niche fiscale. Les auditionnés sont conscients que, si l'on veut baisser l'impôt sur la fortune et d'autres impôts, il y a peut-être quelque chose à faire à ce niveau. Le comité de Pic-Vert en a longtemps débattu. Après 25 ans, si on réalise une plus-value sur sa propriété, on doit peut-être accepter

de payer un petit impôt puisqu'on a matérialisé, à ce moment, la vente de son bien par un bénéfice.

M. Berney indique que, globalement, l'association Pic-Vert est plutôt favorable à ce projet de loi et le soutiendra s'il devait être présenté comme tel en votation populaire.

V. Audition d'ExpertSuisse Genève

M. François Gillioz, membre du comité

M. Gillioz constate que, avec le PL 13030, on part de la situation actuelle avec des majorations successives (trois majorations de 20% et la dernière de 7% en 2018). On procède à une augmentation de la valeur fiscale de 5%. On exclut, selon cette proposition, les immeubles dont la valeur fiscale a été fixée, il y a moins de 10 ans, et les cas de suspension. On prévoit une indexation au coût de la vie à Genève, mais de 1% au maximum. Pour les nouvelles constructions, comme on n'a pas de prix d'acquisition, cela sera alors une valeur fixée à dire d'experts. Toutefois, pour toutes les constructions, il y a la mise en pratique du principe du prix d'acquisition, si M. Gillioz a bien compris, qui est insérée à l'article 52 LIPP.

M. Gillioz indique que c'est compensé avec des mesures d'accompagnement, c'est-à-dire une baisse linéaire de 15% de l'impôt sur la fortune, y compris de l'impôt complémentaire sur la fortune. Il est également prévu un impôt sur les bénéfices et gains immobiliers de 2% pour les immeubles détenus pendant plus de 25 ans. Il y a enfin un abaissement à 0,2‰ de l'IIC au lieu de 1‰ actuellement. M. Gillioz relève que l'abattement est maintenu. Le projet de loi ne touche en effet pas à l'article 50 LIPP.

M. Gillioz relève que ce nouveau projet de loi est à comparer avec le projet de loi du Conseil d'Etat prévoyant l'introduction d'une méthode schématique, une méthode éprouvée puisqu'elle est déjà appliquée dans le canton de Zurich, qui est basée sur l'évaluation du prix moyen du m² sur le plan cantonal et qui se traduit au plan communal et ensuite par des zones déterminées à l'aide d'une carte pour avoir une méthode d'évaluation qui s'appliquerait pour toutes les classes d'immeubles. A ce moment, au chapitre des mesures d'accompagnement, il y a un abaissement progressif de l'impôt sur la fortune (-5%, -10% et -15% à terme), une déduction sociale qui permet de tenir compte du taux d'effort (spécialement pour les gens dont les moyens sont réduits) et le taux d'impôt sur le gain immobilier est relevé progressivement à 10% dès la 14^e année de détention d'un immeuble.

En termes de comparaison, avec le PL 13030, on a un système plus pragmatique et qui nécessiterait probablement moins d'efforts pour l'Etat

puisqu'on a une loi appliquée qui est fondamentalement plus simple que le projet de loi du Conseil d'Etat.

La première question qui se pose est probablement de savoir si les deux projets de lois sont compatibles avec l'article 14 de la LHID. Pour M. Gillioz, la réponse est positive dans les deux cas. Dans le cas du projet de loi du Conseil d'Etat, il est difficile de dire que cela ne serait pas conforme à l'article 14 LHID. Il est difficile aussi de dire que le nouveau système proposé par le PL 13030 serait contraire à la LHID sachant qu'il est basé sur le système actuel, que l'on pérennise quelque part, et que, ensuite, on essaie de s'approcher d'une valeur qui, par essence, devrait être la valeur vénale. Quant à savoir si elle satisfait aux réquisits posés par la jurisprudence, M. Gillioz estime qu'il y a forcément une ligne de tension entre la jurisprudence des tribunaux, particulièrement le Tribunal fédéral et la Chambre constitutionnelle de la Cour de justice du canton de Genève qui se sont prononcés sur le système actuel et qui ont dit qu'il est conforme à l'article 14 LHID. Sur ce point, M. Gillioz croit qu'il est difficile de dire que ce n'est pas conforme à cet article.

M. Gillioz aborde le deuxième système. On a un Tribunal fédéral qui juge régulièrement que l'article 14 LHID ne dit pas comment on doit évaluer les immeubles (il ne donne pas la méthode à utiliser), mais qui dit qu'on ne peut pas se contenter de systèmes simplistes, à savoir le fait de fixer un abattement général sur une valeur vénale à laquelle on serait parvenu. Ainsi, on ne peut pas dire -30% ni mettre en place un système qui, dans les faits, tend systématiquement à une valeur qui est inférieure de par exemple 40% ou 50%. Par exemple, dans le canton de Zurich, dans les faits, le système tendait vers une valeur à 60% de la valeur vénale, or le Tribunal fédéral dit qu'on ne peut pas prévoir ce genre de législation. Le Tribunal fédéral se contente de fixer des exclusions. D'ailleurs, il est aussi exclu de dire que cela sera pile 70% de la valeur vénale.

Au niveau des cantons, tous ont compris qu'il faut prendre en considération la valeur vénale, à quoi il s'ajoute forcément une composante de valeur de rendement. On trouve tous les cas de figure, y compris les cas interdits par le Tribunal fédéral. Le canton de Lucerne dit que l'on prend la valeur vénale et qu'on taxe 75%. D'autres cantons fixent des valeurs sur une sorte de valeur de rendement qui est la valeur locative. On arrive ainsi à capitaliser la valeur locative et à l'additionner avec la valeur vénale, le tout étant divisé par 3, avec des coefficients de majoration. Il y a aussi des systèmes extrêmement simplistes qui disent que c'est simplement la valeur vénale en tenant compte de manière adéquate de la valeur de rendement, mais on ne sait pas comment. C'est par exemple le cas pour le canton du Valais pour lequel on ne sait pas et, pour finir, on se demande s'il n'y a pas de l'arbitraire dans l'air.

Avec une telle jurisprudence, on aboutit probablement au projet de loi du Conseil d'Etat avec une méthode schématique d'appréciation des immeubles. Ce projet était séduisant dans le sens où il fixait une méthode que l'on suit pas à pas. Après cette première apparence, quand on compare cette méthode schématique avec la méthode actuelle, on se rend compte qu'on est de nouveau soumis à l'avis des experts et, forcément, les méthodes d'évaluation du système actuel, qui sont assez diverses si on regarde comment est découpé l'article 50 LIPP (pour chaque classe d'immeubles, on a des paramètres à prendre en ligne de compte). On se retrouvait alors avec une méthode schématique qui a les apparences d'une unification de méthode pour l'évaluation des immeubles.

Dans un cas comme dans l'autre, c'est difficile. L'évaluation des immeubles doit tenir compte de tellement de composantes et, à la fin, on offre bien évidemment la possibilité au contribuable de s'adresser à un tribunal, le cas échéant, pour contester la valeur de son immeuble en disant que la valeur de son immeuble n'a pas autant augmenté. Il pourra ainsi faire valoir tous les arguments permettant de dire que la valeur est moindre que ce qui a été fixé selon les critères sous le régime actuel ou sous l'ancienne loi.

Le PL 13030 prévoit une majoration de 5%, une prorogation des valeurs à durée indéterminée et une augmentation de valeur selon le coût de la vie à Genève (au maximum de 1% par année). On peut se demander si c'est conforme à la recherche de cette valeur vénale. M. Gillioz pense que oui. On va s'en approcher, mais on sait – le Tribunal fédéral le dit lui-même – que l'on a une bande de 20% en dessous de la valeur vénale, qui est nécessairement un maximum, dans laquelle on se situera. A partir du moment où une loi, dans son application, ne mène pas systématiquement à des résultats qui sont contraires au cadre supérieur que constituent l'article 14 LHID et l'article 129 de la Constitution suisse sur le respect de la capacité contributive de chacun, on devrait pouvoir dire que le système est conforme à l'article 14 LHID.

M. Gillioz relève que, avec le PL 13030, on maintient l'abattement de 4% sur 10 ans. On va donc nécessairement aboutir à -40%, à part dans les cas où cela a déjà eu lieu, puisque l'on garde les valeurs telles qu'elles sont pour tous les immeubles qui ont été réévalués ou estimés durant les dix dernières années (avec une limite au 31 décembre 2011), et on va faire cette grimpette à raison d'un certain pourcentage par année (l'augmentation du coût de la vie est rarement de 1% puisque l'on est plutôt à 0,3%, 0,4% ou 0,5% depuis plusieurs années). Si on admet que c'est 1%, on fait en même temps l'abattement de 4% par année. On peut donc se demander si on n'est pas en train de permettre d'annuler l'augmentation qui est recherchée. Cet abattement serait peut-être un

problème pour la recherche de la valeur vénale des villas et des propriétés en PPE.

Un deuxième élément pose problème selon M. Gillioz, mais il est purement technique. Si on érige en principe cardinal la valeur d'acquisition des immeubles (le nouvel article 51 LIPP prévoit que, désormais, c'est la valeur d'acquisition qui sera imposée), cela a été mis dans l'article 52 sur la procédure d'estimation. M. Gillioz se demande ainsi comment on applique l'article 50 qui fixe les principes d'estimations. Ceux-ci sont déclinés sur toutes les catégories d'immeubles (immeubles locatifs dont la valeur calculée en capitalisant l'état locatif annuel au taux fixé par le Conseil d'Etat chaque année ; les autres immeubles, c'est-à-dire les immeubles qui servent à tout ce qui est commercial ou industriel, pour lequel on tient compte de la valeur actuelle du terrain, du coût des constructions et des installations ; les immeubles agricoles et sylvicoles où l'on utilise la valeur de rendement ; les immeubles improductifs ou à bâtir ; les autres immeubles dont les villas et les PPE où l'on tient compte du coût de la construction, de l'état de vétusté, de leur ancienneté, des nuisances éventuelles, de la situation, des servitudes, des prix d'achat récents, etc.). Par contraste, avec le principe de la valeur d'acquisition, respectivement s'il n'y a pas de valeur d'acquisition, c'est une valeur vénale fixée à dire d'experts. Ensuite, elle peut être contrôlée dans un contrôle concret, c'est-à-dire par la voie de la réclamation et ensuite par des recours auprès des tribunaux.

M. Gillioz demande comment on fait pour appliquer ces deux articles alors que l'un est censé fixer la procédure d'estimation (on dit alors que c'est le prix d'acquisition) et que l'autre a toute cette cohorte de critères et de méthodes d'évaluation à appliquer. En fait, c'est soit l'un soit l'autre, sinon il faudrait aussi faire une réforme de l'article 50 LIPP pour arriver à ce que les gens confrontés à l'évaluation des immeubles ne se retrouvent dans des contradictions et des tiraillements constants dans l'application de la loi et pour que cela se termine avec une bataille d'exégèses concernant l'application de l'article 52 ou de l'article 51, notamment pour savoir lequel doit avoir la priorité. Il faut préciser que l'on devrait aboutir à une seule et unique valeur, à savoir la valeur vénale. On sait que tous les chemins mènent à Rome, mais on se demande si c'est vraiment le cas pour l'évaluation des immeubles, spécialement si on a deux normes qui semblent se contredire ou avoir des textes et des prescriptions qui ne sont pas tout à fait compatibles.

M. Gillioz note que l'on dit tout le temps qu'on ne peut pas prévoir un abatement radical sur la valeur vénale. Le Tribunal fédéral dit qu'il est exclu qu'on prévoie une valeur qui arrive à 100 moins 30% égal 70% et que l'on taxe systématiquement celle-là, comme le fait le canton de Lucerne. En revanche,

dans ces directives d'application de ce système qui ressemble à celui prévu dans cette ancienne LEFI, on prévoit un coefficient de vétusté parce qu'il faut tenir compte de l'obsolescence de chaque objet, le maximum étant à 30%. Entre 40% et 30%, M. Gillioz fait remarquer qu'il faudra de toute façon tenir compte de la vétusté.

Concernant l'IBGI, on va faire le chemin d'évaluer les immeubles en disant que l'on va suivre la progression du renchérissement du coût de la vie pas à pas et au maximum de 1% par année. Comme mesure de flanquement, pour équilibrer la loi, on imposera les gains immobiliers à raison de 2% après une détention de 25 ans, il faut juste se rappeler que l'échelle dégressive de l'IBGI a été décidée il y a bien longtemps. Ce système a été mis en place pour tenir compte du renchérissement. Celui qui achète un immeuble pour 1 million de francs en 1965 et qui le vend pour 2,5 millions de francs en 2010 n'a, en fait, pas fait des gains. C'est tout simplement le phénomène de renchérissement qui fait que, à la fin, il le vend 2,5 millions de francs. Par conséquent, on renonçait à imposer cette plus-value apparente. Ainsi, on avait un système qui était censé faire justice et respecter le fait que les gens ne gagnaient systématiquement rien sur une telle longueur. Maintenant, on a la LHID, une nouvelle loi, qui prévoit que l'on impose et, selon la lecture de certains, il faut imposer au minimum quelque chose. C'est alors forcément 1% comme en Valais ou 2% comme le propose le PL 13030, voire davantage selon les cantons (3% sauf erreur dans le canton de Vaud).

M. Gillioz indique qu'il a présenté son appréciation technique de ces projets de lois dans le cadre de la jurisprudence du Tribunal fédéral ou de la Chambre constitutionnelle de la Cour de justice du canton de Genève.

VI. Audition de la section genevoise de l'OREF

M^{me} Sarah Busca Bonvin, présidente de la section genevoise de l'OREF (Ordre romand des experts fiscaux)

M^{me} Busca Bonvin remercie la commission de donner l'occasion à la section genevoise de l'OREF de s'exprimer sur ce projet de loi sur les estimations fiscales de certains immeubles. Leur intervention n'a pas pour objectif de donner une connotation politique. L'idée est plutôt d'aller sur des aspects techniques du projet de loi qui pourraient soulever des questions et de donner un aiguillage aux commissaires, notamment sur l'éventuel risque de recours abstraits ou concrets qui pourraient être déposés à l'encontre de ce projet. Il y a déjà eu deux jugements récemment sur les projets concernant les estimations des immeubles. Le but est de fournir aux commissaires des

éléments qu'il faudrait examiner pour limiter, voire éviter, ce risque, si cela est possible.

Ils ont pris connaissance de ce projet de loi qu'ils ont compris comme étant composé de deux volets. Le premier volet est probablement lié à l'arrêt de la Chambre constitutionnelle de la Cour de justice qui a constaté que le projet de LEFI visant à majorer les valeurs fiscales pour les périodes 2018 à 2022, mais qui a été prolongé plus loin, ne respectait pas le principe de l'égalité de traitement. C'est ainsi un volet de majoration des valeurs fiscales au 31 décembre 2021 sur la période 2022 avec une majoration de 5%. Le deuxième volet est une modification du système d'évaluation des autres immeubles (M^{me} Busca Bonvin ne parlera pas de tous les autres aspects).

Si M^{me} Busca Bonvin a bien compris le projet de loi, il s'agit de supprimer le système d'évaluation par la commission d'experts mise en place en 1964 qui ne s'est pas réunie à nouveau, mais le système a perduré jusqu'à ce jour avec les majorations. Il s'agit, à la place, de prévoir une indexation annuelle de la valeur fiscale des immeubles, avec une limitation à 1%. Il est prévu certaines exceptions à ce principe, notamment pour les logements des héritiers d'un défunt ou d'un ex-époux suite à une liquidation de régime matrimonial. Enfin, il est prévu la suppression de la période décennale et la renonciation à toute réévaluation du parc immobilier. En effet, il ne ressort pas de ce projet une intention de mettre à niveau les valorisations actuelles. Il y a également l'introduction d'une disposition fixant la valorisation des immeubles à l'étranger avec la méthodologie qui devrait être utilisée, se basant notamment sur la valeur fiscale établie par les autorités étrangères et, si celle-ci n'est pas disponible, sur le prix d'achat. Même si le projet de loi ne le dit pas, il y a aussi le maintien de l'abattement de 4% par année d'occupation continue. Puisqu'il n'est pas supprimé, M^{me} Busca Bonvin en a déduit qu'il était maintenu. A cela s'ajoutent trois mesures complémentaires. Tout d'abord, l'IIC est réduit à 0,2 % pour les biens immobiliers servant de résidence principale. Il y a également la réduction de 15% de l'impôt sur la fortune pour l'ensemble des contribuables. Enfin, il y a l'introduction d'un impôt sur les bénéficiaires et gains immobiliers de 2% pour les immeubles détenus pendant plus de 25 ans.

Sur le fond, les problématiques qui pourraient être soulevées et qui pourraient être avancées dans le cadre d'un éventuel recours à l'encontre du projet sont toujours celles de la conformité du système d'évaluation des immeubles et du système de majoration par rapport à la LHID et au principe de l'égalité de traitement qui se décline dans un certain nombre de sous-principes en droit fiscal. Aujourd'hui, on a une base légale, l'article 50 LIPP, qui fixe les principes d'estimation des immeubles. Elle dit qu'ils sont estimés en tenant compte de leur coût de construction, de leur état de vétusté,

des servitudes, des nuisances, etc. Il y a également un article 52, alinéa 2, qui dit comment on le met en œuvre. Anciennement, il y avait une commission d'experts. Il y a également eu un projet de loi, sur lequel la commission fiscale s'est penchée pendant un certain nombre de mois, qui prévoyait une autre manière de mettre en œuvre ce principe. Avec le PL 13030, on a quelque chose de totalement différent puisqu'on institue un système d'évaluation basé sur le prix d'acquisition indexé avec une limitation. La première remarque par rapport à ce projet de loi est que l'on se demande s'il faut maintenir l'article 50 LIPP si on prévoit ce système d'évaluation. La cohérence entre les deux bases légales pourrait être sujette à discussion puisqu'on a une description des principes, mais qui ne sont pas mis en œuvre selon les modalités prévues.

Il y a aussi la question de l'égalité de traitement de ce projet. Dans le dernier arrêt de la Chambre constitutionnelle, on voit que la question de l'égalité de traitement entre anciens et nouveaux propriétaires est celle qui a été tranchée par la Cour en défaveur du projet de loi LEFI (PL 12773) qui constituait, selon la Chambre constitutionnelle, un cas violant le principe d'égalité de traitement. Malheureusement, M^{me} Busca Bonvin croit que ce grief peut de nouveau être soulevé à l'encontre du PL 13030 puisque celui-ci vient figer ce non-respect du respect de l'égalité de traitement. En effet, il ne prévoit pas une mise à niveau entre les valeurs de toutes les propriétés, mais simplement un nouveau système qui, pour les anciens, se base sur le système actuel majoré de 5%, mais qui crée déjà, comme on le sait, une certaine inégalité de traitement entre les anciens et les nouveaux propriétaires. Pour les nouveaux, on se baserait sur la valeur d'acquisition. M^{me} Busca Bonvin pense que, sous l'angle de l'égalité de traitement, le projet risque d'être contesté, si quelqu'un le souhaite, soit dans un recours abstrait, soit dans un recours concret. C'est un risque assez évident.

S'agissant de la méthode d'évaluation des immeubles, qui s'inspire passablement de la méthode d'évaluation de la valeur locative que l'on connaît à Genève et qui est également basée sur une indexation, on peut aussi se poser la question de la conformité à la LHID. M^{me} Busca Bonvin n'a pas regardé les 26 cantons, mais elle n'a pas trouvé de canton où l'on part sur une valeur d'acquisition indexée à l'indice des prix à la consommation. Cela étant dit, si on imagine que ce système pourrait être retenu, une critique possible est que cela serait un des seuls biens qui serait valorisé sur son prix d'acquisition, certes indexé, mais bien sur son prix d'acquisition. Les titres non cotés, les titres, les métaux précieux et toutes sortes d'autres biens détenus dans la fortune privée (M^{me} Busca Bonvin ne parle pas de valeur comptable) sont valorisés sur leur valeur vénale. On se retrouverait donc dans un système où l'on partirait d'un prix d'acquisition qui serait maintenu comme base de valeur vénale, ce que l'on ne retrouve pas nécessairement dans les autres dispositions

et qui, au sens de l'OREF, ne reflète pas nécessairement l'article 14 LHID. Quant à savoir si l'indice utilisé et qui vise à valoriser les prix à la consommation dans le canton de Genève est l'indice adéquat pour évaluer la valeur d'un bien immobilier ou l'augmentation de la valeur d'un bien immobilier, M^{me} Busca Bonvin laisse la question ouverte. Généralement, les valeurs vénales se mesurent plutôt, au niveau des biens immobiliers, sur les transactions opérées sur le marché immobilier plutôt que sur l'indice des prix à la consommation. Cela étant, c'est une indexation comme une autre, et M^{me} Busca Bonvin n'a pas de position ferme à ce sujet.

Concernant la limitation à 1%, l'OREF n'a pas nécessairement une position ferme. Ils aimeraient toutefois rendre attentifs les commissaires au fait que, dans les questions d'évaluation de la fortune, une latitude importante est certes laissée aux cantons, mais le Tribunal fédéral a eu à se prononcer sur d'autres dispositions cantonales dans d'autres cantons. Un arrêt sur le canton du Tessin a ainsi rappelé que les règles d'évaluation, qui tendent à surévaluer ou à sous-évaluer de façon systématique des immeubles, ne sont pas admises au sens de la LHID. Aujourd'hui, on n'est pas dans une situation où l'on dépasse ce 1%, voire on est dans une situation où la valeur de cet indice est nulle. Toutefois, s'il devait y avoir plusieurs années où l'on limite l'indexation de la valeur des biens immobiliers, on pourrait se trouver à un moment donné en porte-à-faux par rapport à ce principe.

Un dernier élément mérite d'être souligné. On n'est certes pas dans ce cas de figure, mais on ne peut jamais l'exclure et il convient donc de se demander ce qu'il en est en cas de diminution de la valeur des biens immobiliers. On a déjà vécu, par le passé, une crise immobilière à Genève et on n'espère pas trop en vivre une nouvelle. Cela étant, le mécanisme actuel permettrait d'en tenir compte, puisque c'est normalement une commission d'experts qui doit se prononcer. Avec le système de l'article 50 combiné avec l'article 52, on devrait ainsi tenir compte d'une moins-value. Le projet de loi présenté par le Conseil d'Etat aurait également reflété une potentielle plus-value dans le quadrillage de la valeur des m². Avec un système prévoyant uniquement la prise en compte du prix d'acquisition avec une indexation, il sera difficile de faire valoir une éventuelle moins-value, d'autant plus que les voies de réclamation prévoient uniquement que l'on peut contester la majoration, mais pas la valeur d'acquisition elle-même. On serait ainsi figé en cas de possible contestation qu'un contribuable souhaiterait faire valoir pour obtenir une baisse de la valeur.

L'avantage du projet de loi 13030 est clairement d'introduire une augmentation de la valeur fiscale qui soit peut-être plus supportable pour les contribuables. Elle n'entraînera pas d'effet de levier. Dans l'autre sens, on

continuera à connaître le système de sauts importants quand le bien est, soit aliéné, soit transmis en donation, soit hérité dans le cadre d'une succession, sous réserve des cas particuliers où l'on maintiendrait l'ancienne valeur. Avec les années – on le constate régulièrement – ces biens prennent de la valeur et, au moment de la donation, la personne qui le reçoit peut avoir la mauvaise surprise de voir sa valeur passablement augmenter, ce qui pourrait freiner l'accession à la propriété. C'est ce qui concerne l'article 52.

Concernant les autres dispositions, la suspension de la valeur en cas de décès et de liquidation du régime matrimonial, aujourd'hui, cette valeur est suspendue durant le reste de la période décennale (même si aujourd'hui, il est moins clair quelle est cette période décennale en vue des prorogations qui ont eu lieu et qui étaient de dix ans et qui, maintenant, ont été morcelées). Une personne pouvait ainsi bénéficier de l'ancienne valeur pendant une période jusqu'à dix ans. Aujourd'hui, le système prévoit qu'il n'y a plus de suspension. La personne bénéficie de cette suspension tant qu'elle occupe le logement en tant que logement principal. Sur un plan humain, M^{me} Busca Bonvin a eu la difficulté de voir la dé-suspension des valeurs en 2014, ce qui a créé des situations difficiles. C'est ainsi une bonne chose que les gens ne doivent pas quitter leur logement. Il semble d'ailleurs à M^{me} Busca Bonvin que c'était le principe qui prévalait avant la LIPP. Elle avait vu dans l'historique qu'il y avait eu un changement, à un moment donné, pour limiter cette suspension. Cela mérite d'être toutefois vérifié parce que M^{me} Busca Bonvin n'a malheureusement pas eu le temps de trouver la disposition, mais c'est le souvenir qu'elle en a.

Par rapport à la valeur fiscale fixée par les autorités étrangères, le PL 13030 semble codifier la pratique de l'administration cantonale. Cela étant, M^{me} Busca Bonvin rend attentifs les commissaires au fait que, si on se dit qu'on doit se baser sur la valeur fiscale estimée par un autre Etat, cela peut lier le canton à une certaine valorisation, mais, dans l'autre Etat, les valorisations ne sont généralement pas établies pour des questions d'impôt sur la fortune et peuvent être nécessaires pour d'autres besoins. M^{me} Busca Bonvin n'est pas sûre qu'il faille le codifier dans un projet de loi. La pratique permet d'avoir une certaine codification au niveau de la pratique et pas nécessairement au niveau d'un projet de loi. Elle rend ainsi les commissaires attentifs à cette valeur fiscale établie par l'Etat étranger qui ne serait pas nécessairement une valeur fiscale telle qu'on l'entend et telle qu'elle serait prévue par le législateur dans ce projet de loi.

Concernant l'impôt sur la fortune, M^{me} Busca Bonvin pense que les commissaires ont assez entendu parler de cela par rapport au précédent projet de loi. Elle ne peut que réitérer, en tant que représentante de l'OREF, que

celui-ci pose passablement de problèmes quand on doit accueillir et conseiller des contribuables à Genève. Les principaux problèmes sont surtout ressentis par les entrepreneurs dont la société génère des profits. C'est toujours une bonne nouvelle, mais, à cause de la valeur de rendement et de l'application de la circulaire n° 28, ils peuvent avoir un impôt sur la fortune assez élevé. C'est également le cas pour les propriétaires d'immeuble locatif. On voit moins de litiges devant les tribunaux ou de cas (les membres de l'OREF conseillent régulièrement des cas) de propriétaires qui sont mécontents de l'impôt sur la fortune sur les biens immobiliers autres tel que l'on discute aujourd'hui. Avec l'indexation et la méthodologie prévue par le PL 13030, il semble qu'il n'y aura pas une importante augmentation de l'impôt sur la fortune liée à ce mécanisme d'évaluation des immeubles, contrairement au projet de loi du Conseil d'Etat.

Au niveau de la réduction de l'IIC, pour l'OREF, c'est une mesure qui devrait être encouragée. Cela encourage l'accession à la propriété puisqu'elle est limitée uniquement aux propriétaires qui occupent leur logement à titre de résidence principale. Il faut voir que c'est un impôt qui n'est pas nécessairement pratiqué par tous les autres cantons. Les voisins du canton de Genève ne le connaissent pas au niveau cantonal et il est optionnel au niveau communal pour les personnes physiques. Favoriser le maintien dans son propre logement des contribuables qui ont la chance d'être propriétaires semble ainsi être une mesure qui mérite d'être soutenue.

L'introduction du taux de 2% au niveau de l'IBGI ne suscite pas de remarque particulière de la part de l'OREF. Il semble que c'est une mesure qui permettrait de mettre un terme au débat de savoir si le taux de 0% est conforme à la LHID. Dans la mesure où le projet de loi parle d'un taux de 2%, c'est quelque chose qui serait tout à fait confortable pour des contribuables réalisant un gain. Il faut rappeler que c'est un impôt qui est prélevé sur le gain qui est généré.

Sur la forme, le projet se lit facilement, mais, quand on en comprend totalement les impacts, on se demande s'il ne conviendrait pas, pour plus de clarté et une meilleure compréhension, de démarrer en indiquant qu'il s'agit d'un projet sur l'évaluation des immeubles, ce qui est actuellement indiqué tout au bout. Avec le titre actuel, on a l'impression que c'est juste un projet sur les prorogations. Certes, il ne s'agit pas d'une initiative populaire où l'examen est peut-être plus approfondi par le Conseil d'Etat et la Chancellerie. C'est un projet du législateur et, généralement, le Tribunal fédéral est moins exigeant à ce niveau parce que c'est généralement le résultat d'un consensus. Une suggestion est peut-être de mettre un peu de clarté sur l'objectif du projet de loi qui vise plutôt à introduire un nouveau système d'évaluation des

immeubles. La majoration de 5% est peut-être plus une mesure transitoire pour améliorer la conformité de l'égalité de traitement suite à l'arrêt de la Cour constitutionnelle qui pourrait être introduit, soit comme une mesure transitoire, soit comme une mesure secondaire par rapport au principal objectif du projet de loi.

VII. Suite de la discussion sur les documents transmis par le DF

M. Christophe Bopp, secrétaire général adjoint DF, va maintenant commenter la jurisprudence du Tribunal fédéral.

M. Bopp indique qu'il y a un arrêt du Tribunal fédéral du 20 avril 2005 publié dans le recueil des ATF au numéro 131 I 291 et traduit en français dans la revue de droit administratif et fiscal (RDAF 2005 II 275).

Si le département a remis aux commissaires la version française de cet arrêt du Tribunal fédéral (Annexe 6), c'est parce qu'il porte sur une norme du canton de Schwyz qui est similaire au PL 13030. Cet arrêt est d'ailleurs mentionné dans l'exposé des motifs du PL 12773 du Conseil d'Etat. Toutefois, comme le système proposé était différent, ils n'avaient alors pas jugé bon d'aller dans le détail de cet arrêt, ce qu'ils vont faire maintenant puisqu'il colle avec le PL 13030.

M. Bopp note que cet arrêt est long et comporte énormément de matière. Il va donc se limiter aujourd'hui à l'analyse faite par le Tribunal fédéral pour savoir si le système d'évaluation des immeubles dans le canton de Schwyz était conforme à la LHID.

Il faut tout d'abord expliquer le système d'évaluation mis en place dans le canton de Schwyz pour voir ses points communs avec le PL 13030. C'est ainsi en 2004 que ce système a été mis en place dans le canton de Schwyz et il a été déployé à partir de la période fiscale 2004. Dans ce projet, on dit que les valeurs établies et qui remontent à plus de 15 ans, soit celles établies jusqu'au 31 décembre 1988, sont prorogées avec une majoration de 80%. Ensuite, on dit que les valeurs établies qui remontent jusqu'à 15 ans et de plus de 11 ans, soit celles établies du 1^{er} janvier 1989 au 31 décembre 1992, sont prorogées avec une majoration de 40%. Ensuite, on dit que les valeurs qui remontent jusqu'à 11 ans et de plus de 3 ans, soit les valeurs établies du 1^{er} janvier 1993 jusqu'au 31 décembre 2000 sont prorogées avec une majoration de 20%. Enfin, les valeurs qui remontent jusqu'à 3 ans, soit les valeurs établies depuis le 1^{er} janvier 2001, sont prorogées avec une majoration de 0%. Avec ce système schwyzois, il y a donc quatre périodes. La première est majorée de 80%, la deuxième de 40%, la troisième de 20% et la quatrième de 0%.

Ce que le Tribunal fédéral a dit sur ce système, c'est qu'il l'a validé. D'abord, le Tribunal fédéral a regardé les quatre périodes et il a relevé que le Conseil d'Etat avait choisi ces périodes durant lesquelles des adaptations au niveau des loyers ont été effectuées, à savoir les années 1989, 1993 et 2001. Ce sont ces années qui font partir les différentes périodes (cf. considérant 3.3). Pour les pourcentages de majoration, par rapport à ces différentes périodes, le Tribunal fédéral a regardé comment le Conseil d'Etat avait procédé. Celui-ci avait commencé par prendre en considération 1554 objets vendus dans le canton durant l'année 2001 et il les a classés dans les quatre périodes précitées afin de fixer l'augmentation entre les valeurs fiscales établies et le prix de vente pour chaque commune. Il a pris ces 1554 transactions et il a regardé dans quelles communes elles ont été réalisées. Il a regardé le prix de vente de la transaction et il a comparé avec l'estimation fiscale. Ensuite, il a fait des groupes avec les communes et les périodes pour constituer cette base de données. Ensuite, parmi ces 1554 objets vendus, le Conseil d'Etat a éliminé les cas extrêmes. En calculant un pourcentage de taux de différence par commune, les transactions qui s'écartaient de plus de 300% de ce taux de différence n'ont pas été retenues (les prix surfaits, les prix trop bas ou les ventes dans la précipitation). Ensuite, le Conseil d'Etat a fixé, pour chacune des quatre périodes prises individuellement, le pourcentage de majoration. Il a pris celui de la commune où il y avait la plus petite différence moyenne entre les valeurs fiscales établies et le prix de vente. C'est le système que le Tribunal fédéral décrit au considérant 3.3.

Après avoir expliqué le système d'évaluation, le Tribunal fédéral a estimé que les critères de placement temporel pour établir ces tranches étaient objectifs. En ce qui concerne les pourcentages de majoration, il a estimé que ceux-ci étaient corrects puisqu'ils avaient été calculés sur la base de transactions effectives (cf. considérant 3.4.1). Il a aussi accepté le fait que des pourcentages de majoration ont été fixés sur la base de la commune ayant la plus petite différence moyenne entre les valeurs fiscales établies et le prix de vente. Ce procédé permettait d'éviter une surévaluation dans les communes ou régions qui n'ont connu qu'une faible croissance des prix des immeubles (cf. considérant 3.4.1).

Le Tribunal fédéral a relevé que ce système n'était pas parfait et qu'il aurait pu mieux tenir compte d'éventuelles différences régionales, propres à chaque commune, mais aussi qu'un tel système n'aurait pas été praticable en raison de ses coûts administratifs en temps et en personnel qui seraient très élevés et, partant, non praticables.

Le Tribunal fédéral a aussi pris en considération le fait que ce nouveau système était provisoire et qu'un meilleur système serait mis en place dans un futur proche (cf. considérant 3.4.2).

Dans son arrêt, le Tribunal fédéral a dit d'autres choses, par rapport à l'évaluation des immeubles, qui sont tout aussi intéressantes. Il dit que la fixation d'une valeur fiscale clairement en dessous de la valeur du marché est contraire à la LHID (cf. considérant 2.5.1), que la LHID n'autorise pas les cantons à évaluer la fortune, respectivement à actualiser les valeurs fiscales établies à intervalles de longue durée (cf. considérant 2.5.3), que la valeur vénale au sens du droit fiscal ne correspond pas à une valeur que l'on peut déterminer exactement de manière mathématique (cf. considérant 3.2.2) et que la LHID ne prescrit pas aux cantons une méthode d'évaluation (cf. considérant 3.2.2). Enfin, dans la mesure où toute estimation, quelle que soit la méthode utilisée, aboutit à une certaine marge – variable – d'inexactitude, le Tribunal fédéral considère qu'il est admissible de fixer la valeur déterminante pour l'impôt sur la fortune des immeubles sur la base d'estimations prudentes schématiques, même si cela a pour conséquence que les valeurs ainsi déterminées divergent, dans une certaine mesure, des valeurs effectives du marché (cf. considérant 3.2.2). Finalement, il dit que l'on peut constater, de manière générale, qu'il ne serait pas compatible avec le principe de l'article 14, alinéa 1, LHID, de limiter à un pourcentage déterminé de la valeur fiscale la valeur déterminante pour l'impôt sur la fortune des biens immobiliers ou d'octroyer un abattement général sur la valeur vénale fondé par exemple uniquement sur des considérations de politique d'encouragement à l'accession à la propriété ou de fixer comme objectif à une norme fiscale cantonale de tendre a priori vers une estimation se tenant, de manière générale, nettement en dessous de la valeur réelle (cf. considérant 3.2.2).

A partir de là, on peut essayer de faire un rapprochement avec le PL 13030, s'il devait être adopté, et voir comment le Tribunal fédéral pourrait le regarder. Il s'agit donc de donner une appréciation. Le PL 13030 prévoit deux périodes. Ainsi, les valeurs fiscales remontant à plus de dix ans, soit celles établies jusqu'au 31 décembre 2011, sont prorogées avec une majoration de 5%. Quant aux valeurs fiscales remontant jusqu'à dix ans, soit des valeurs établies depuis le 1^{er} janvier 2012, elles sont prorogées avec une majoration de 0%. Si on compare ces pourcentages avec ceux du canton de Schwyz, où il y avait 80%, 40%, 20%, le PL 13030 prévoit une majoration de 5%, ce qui est bien inférieur. On peut aussi apprécier les majorations successives qui ont été faites depuis l'existence de l'évaluation générale de 1964 à Genève. Cela étant, il y a un risque que le Tribunal fédéral dise que ce système n'est pas compatible avec la LHID.

On peut se demander pourquoi le Conseil d'Etat a choisi la méthode proposée dans le PL 12773, qui est la méthode zurichoise, et non la méthode schwyzoise. Il y a une raison toute simple qui est le fait que la méthode schwyzoise est difficile à généraliser. On ne peut pas la transposer telle quelle dans le canton de Genève. On ne peut pas reprendre les quatre périodes et les pourcentages du canton de Schwyz, qui ont été fixés sur la base de données de transactions propres au canton de Schwyz, et dire que l'on fait exactement la même chose à Genève. Par contre, la méthode zurichoise est beaucoup plus facile. Elle a aussi été validée par le Tribunal fédéral et on peut la transposer dans un autre canton en utilisant le même système qui sera alors particulier au canton de Genève, c'est-à-dire un maillage du territoire et les valeurs des constructions qui sont sur les terrains. C'est pour cela que le Conseil d'Etat a choisi cette méthode dans les PL 12773 et 12774 qu'il a présentés.

VIII. Audition de Domus Antiqua Helvetica Genève

M. Rémy Best, président

M. Nicolas Moreno, membre de DAH

M. Nicolas Merlino, avocat-conseil

M. Best remercie la commission fiscale de les avoir conviés à cette audition. Il est président de l'association Domus Antiqua Helvetica Suisse qui a une section à Genève. Il remet une présentation (Annexe 7).

Les objectifs de Domus Antiqua Helvetica (ci-après DAH) sont de rassembler des propriétaires de maisons historiques. Pour le patrimoine immobilier historique, il y a deux associations. Patrimoine Suisse réunit les amateurs de demeures historiques et de biens historiques et n'importe qui peut en être membre. DAH est une association de propriétaires. Ainsi, pour en devenir membre, il faut être propriétaire d'un bien qui a, soit plus de 150 ans d'âge, soit un intérêt historique ou artistique remarquable (par exemple l'immeuble Clarté de Le Corbusier, des bâtiments de Braillard ou d'autres bâtiments plus contemporains). La mission de DAH est d'informer leurs 1500 membres suisses et de véhiculer ce qu'ils étudient et promeuvent à un niveau plus large. C'est la mission qu'ils ont prise à bras-le-corps à Genève. C'est vraiment de faire en sorte que ce qu'ils apprennent grâce au fait qu'ils sont propriétaires puisse bénéficier au plus grand nombre, notamment à des amateurs ou amatrices ou à des propriétaires de maisons avec un intérêt, mais sans être remarquables.

Aujourd'hui, des personnes physiques ou morales peuvent être membres de DAH. Les membres du comité de DAH sont d'âges variés avec des personnes qui sont plus dans la trentaine et d'autres un peu plus âgées.

Aujourd'hui, parmi les 170 membres à Genève, il y en a 63% dans le canton de Genève et 37% en Ville de Genève. Tout le monde n'a pas des bâtiments classés ou à l'inventaire. C'est en bonne partie le cas, mais ce n'est pas le cas de tout le monde. Il y a ainsi notamment 37 bâtiments classés, 27 bâtiments à l'inventaire et 10 bâtiments dans des secteurs protégés. Il y en a aussi une quarantaine de bâtiments qui ne sont pas au bénéfice d'une mesure de protection. Ils ont certes un intérêt historique, mais n'ont pas été protégés, soit parce que personne n'en a fait la demande, soit parce que le bâtiment a été jugé comme ne le méritant pas. En page 9 de la présentation, on peut voir une cartographie réalisée par DAH avec M^{me} Babina Chaillot Calame (elle travaillait pour DAH avant de rejoindre l'Etat de Genève comme conservatrice des monuments et sites) où se trouvent les maisons remarquables à Genève, membres ou non de DAH, ce qui a notamment permis à toute une série de nouveaux membres de les rejoindre.

Aujourd'hui, dans le canton de Genève, avec tout son parc immobilier, plus qu'une majorité des maisons remarquables sont membres de DAH. Si on tombe sur une maison historique remarquable en se baladant du Grand-Saconnex à Dardagny en passant par Vandœuvre ou Meinier, elle est probablement membre de DAH. D'ailleurs, les commissaires verront peut-être même un petit carré en fer que les membres mettent parfois sur leur maison ou sur leur portail, pour indiquer qu'ils font partie de DAH.

Il faut savoir que DAH publie des cahiers qui sont disponibles sur internet à qui souhaite y accéder. Ils touchent des thèmes d'intérêts généraux pour la conservation des maisons historiques. Ils collaborent avec Patrimoine Suisse, des associations françaises et avec l'Etat de Genève qui fait aussi une intervention dans ces cahiers.

Le premier cahier concernait les demeures historiques et les assurances parce qu'une demeure historique ne s'assure pas comme une autre maison. C'est habituellement assez coûteux et il y a des mesures à prendre. Le deuxième cahier traitait des normes de protection pour les demeures historiques. Il s'agit notamment de savoir ce que cela veut dire d'être à l'inventaire ou d'être classé, notamment par rapport au niveau des éventuelles contraintes et des éventuels avantages. Le troisième cahier avait pour but de présenter le paysage et la nature. En effet, une maison n'existe pas par elle-même uniquement, à part quelques rares maisons de la Vieille-Ville, mais s'inscrit toujours dans un paysage. Ils ont ainsi fait un cahier important par rapport à la manière d'être responsable de ces vieilles pierres et en même temps des jardins dans un monde où l'on bannit pesticides et herbicides. Le quatrième cahier touchait la question de la transmission d'une demeure historique. Ils ont illustré tout le domaine des possibles, de la donation à l'Etat, qui est le privilège

du bien qui reste unique, jusqu'à la vente, ce qui veut dire que l'on passe de la primauté du bien à la primauté de l'individu, la vente étant la façon la plus agréable et facile, mais cela privilégie la personne par rapport au maintien dans une famille ou en mains privées. Le dernier cahier sur lequel ils travaillent concerne l'énergie et la manière de bien organiser la production, la distribution et la consommation de chaleur pour les maisons historiques. En fait, c'est une thématique qui touche tout le monde aujourd'hui, qu'il s'agisse ou non de maisons historiques. Toutefois, en matière de maisons historiques, il y a des contraintes particulières qui touchent la conservation de celles-ci. Sur ce point, ils travaillent avec Patrimoine Suisse pour faire ce cahier qui sortira en mars 2022.

Parmi les intérêts publics poursuivis par DAH et les buts constitutionnels, il y a la promotion de l'accession à la propriété, l'encouragement à la prévoyance et la protection du patrimoine. En fait, DAH prétend que, en étant responsable d'une maison, on a beaucoup de chance, mais c'est aussi une charge assez lourde. Ce coût de maintien, que le bâtiment soit à l'inventaire ou classé, serait une charge pour l'Etat si le propriétaire n'en avait pas la charge lui-même. C'est aussi un intérêt public qu'ils défendent. Ils collaborent également avec Patrimoine Suisse, avec diverses fondations et associations, avec l'Etat ou avec le public dans le cadre de journées du patrimoine.

Au niveau de la chronologie des faits pour l'évaluation cantonale des biens atypiques à Genève de type DAH, à chaque fois, ils ont essayé de présenter aux conseillers d'Etat le caractère particulier de DAH et des maisons historiques concernées. Celles-ci sont souvent grandes, vastes et lourdes à entretenir. Elles représentent, certes, une certaine valeur, mais elles sont aussi empreintes de certaines contraintes. C'est ce que, en toute transparence, ils ont voulu partager déjà en 2013 avec le conseiller d'Etat David Hiler qui avait reconnu le caractère particulier de biens de DAH. A chaque interaction qu'ils ont eue avec le Conseil d'Etat, notamment avec M. Dal Busco en août 2015, le Conseil d'Etat a reconnu le caractère particulier des biens de DAH et donc d'avoir un traitement particulier. En mars 2020, ils ont vu M^{me} Fontanet pour la possibilité d'avoir une estimation individuelle pour les biens de DAH. Ils ont été consultés en juin 2020 dans le cadre de l'ancien projet de loi sur l'évaluation fiscale des immeubles. Ensuite, ils ont écrit à M^{me} Fontanet le fait qu'ils avaient pris bonne note que, à teneur du commentaire de l'article 13 de l'avant-projet, le législateur reconnaissait la valorisation schématique qui est en particulier problématique pour déterminer la valeur fiscale des biens de DAH et que, par conséquent, il fallait un examen particulier pour ces biens particuliers. Enfin, DAH a été auditionnée par la commission fiscale en janvier 2021 et elle se trouve aujourd'hui auditionnée sur le PL 13030.

M. Moreno indique que les auditionnés ont fait une synthèse avec quatre critères d'appréciations qui devraient être pris en compte pour l'évaluation de demeures historiques au regard de leurs caractéristiques particulières et singulières qui ont des conséquences directes sur leur propriétaire.

Un premier critère est la fonction d'intérêt public assumée par les privés, notamment au travers de restaurations et rénovations assumées par leurs propres deniers privés. Ce sont malgré tout des investissements sur des biens qui appartiennent au patrimoine historique et culturel du canton.

Un deuxième critère est l'illiquidité du marché des types de biens de DAH qui trouve son origine dans la taille, le prix ou le marché exclusivement composé d'amateurs. En règle générale, les biens immobiliers de cette taille nécessitent une décote quand on veut les vendre sous certaines conditions.

Un troisième critère est l'utilité marginale décroissante liée à la taille du terrain et du bâtiment. C'était notamment un critère particulièrement important dans l'ancien projet de loi où il s'agissait d'éléments pris en compte pour la valorisation de l'immeuble ; or on est souvent en présence de demeures de grande taille et qui sont très lourdes à entretenir.

Le quatrième critère est le surcoût sensible des frais d'entretien immobilier de ces biens.

M. Best signale que le centre national d'information sur le patrimoine culturel (NIKE) a demandé une étude au BAK en 2020 sur l'importance économique du patrimoine bâti en Suisse. Dans ce cadre, ils avaient regardé différents aspects, notamment les frais d'entretien des maisons. Il apparaissait ainsi que les propriétaires privés, dans le cadre de maisons à caractère historique, avaient investi 96 000 francs par an en moyenne et 46 000 francs en médiane pour des travaux de rénovation. 42% de ces travaux étaient financés de manière entièrement privée et 58% avaient fait l'objet d'une subvention. Cela étant, même en cas de subvention, la part des subventions n'était que de 9% du coût des travaux. C'est ainsi un coût important par année qui est supporté par le propriétaire. Ce ne sont pas des dépenses qui sont nécessairement un libre choix parce que, souvent, le propriétaire doit les faire, sinon il se retrouve par exemple avec un trou dans le toit ou avec une façade qui se dégrade. Ce sont ainsi des coûts imposés au propriétaire, ce qui est une grande différence avec le patrimoine bâti de la deuxième partie du XX^e siècle où l'on peut partir de l'idée que le bâtiment n'appelle pas naturellement des transformations constantes, mais que, quand il y a des travaux, c'est dans l'intérêt du propriétaire. Avec un patrimoine historique (M. Best parle en connaissance de cause parce qu'il a une maison qui date de 1753), il faut faire

chaque année des travaux qui ne sont pas des travaux d'amélioration ou d'embellissement, mais juste des travaux pour tenir le bâtiment à flot.

M. Moreno rappelle que, au niveau des règles d'évaluation, selon l'article 14 LHID, la fortune, constituée notamment d'immeubles non agricoles, est estimée à la valeur vénale. Toutefois, la valeur de rendement peut être prise en compte de façon appropriée. M. Moreno indique que cette règle générale a fait l'objet d'une tentative de transposition dans le droit genevois par les PL 12773 et 12774 par rapport auxquels DAH a eu l'occasion de donner sa position sur l'évaluation schématique qu'ils prévoyaient. Il faut relever que ces projets de lois soulignaient le statut particulier de DAH, notamment en disant, par rapport à la présomption schématique prévue par le projet de loi, que « cette présomption peut notamment 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 leur sauvegarde et dont les propriétaires sont membres notamment à l'association "Domus Antiqua Helvetica" ». Cette mention de DAH était pour le moins identifiée dans deux passages de cet ancien projet de loi. C'est ce statut particulier que les auditionnés souhaiteraient retrouver dans le nouveau projet de loi.

Les PL 12773 et 12774 ayant subi un refus d'entrée en matière par la commission fiscale, cela a engendré le dépôt d'un nouveau projet de loi. L'ancien projet de loi n'a pas eu de suite favorable et, selon le projet de loi qui leur a été soumis, les auditionnés constatent que c'était plutôt sous un prétexte d'assainissement des finances cantons que d'une contrainte législative que ce projet de loi est né. Notamment pour ces raisons, il a subi un refus.

M. Moreno fait remarquer que l'ancien projet de loi doit aussi être lu en parallèle à l'arrêt de la Chambre constitutionnelle de la Cour de justice du 20 décembre 2019 dont un résumé notamment figure dans le nouveau projet de loi. On constate une confirmation que, de manière générale, le système d'évaluation genevois actuel est conforme à la LHID, mais c'est uniquement cette majoration de 7% qui, selon l'arrêt de la Chambre constitutionnelle, consacre une violation du principe de l'égalité de traitement, car il implique un écart trop important entre la charge fiscale supportée par les anciens propriétaires et celle qui pèse sur les nouveaux propriétaires, mais également selon la capacité contributive. A la suite de cet arrêt, le Grand Conseil a été invité à modifier rapidement l'article 2 LEFI. C'est ainsi que l'on se retrouve avec ce PL 13030.

Le PL 13030 prévoit une double majoration avec une majoration unique de 5%, dès le 1^{er} janvier 2022, uniquement dans le cas où la dernière valeur fiscale est antérieure à 2011. La deuxième majoration serait annuelle et systématique

et correspondrait à l'indice genevois des prix à la consommation avec un plafond à 1%.

La question qui se pose avec ce nouveau projet de loi, c'est en particulier son article 5 LEFI qui prévoit une voie de droit pour contester ces majorations afin de sauvegarder les intérêts des propriétaires. La question que les auditionnés se posent, c'est de savoir si ces voies de droit sont disponibles aux propriétaires de biens immobiliers de façon régulière, c'est-à-dire annuellement à l'issue de chaque majoration. Ils comprennent que c'est le cas au travers de la base légale, même si une petite précision serait bienvenue à cet égard.

Un autre élément important pour DAH, c'est la confirmation de ce statut particulier pour les biens atypiques qui avait été reconnu tant dans les discussions avec les précédents conseillers d'Etat que dans l'ancien projet de loi lui-même où DAH était cité expressément.

Le deuxième élément sur lequel les auditionnés souhaiteraient discuter avec les commissaires, c'est d'examiner dans quelle mesure les quatre critères d'appréciation mentionnés plus tôt sont pris en compte dans la majoration unique de 5% qui serait fixée dès l'année suivante. Il faudrait éventuellement retenir certains cas d'exception en relation avec cette majoration unique de 5% (M. Merlino pourra préciser ce point, vu qu'il a eu connaissance de certains cas qui pourraient s'avérer problématiques pour des biens DAH). Finalement, il faudrait avoir la confirmation que la voie de réclamation et de recours serait ouverte chaque année dans le cas où la valeur de l'immeuble n'aurait pas augmenté de manière correspondante, que cela soit la majoration unique de 5% ou la majoration périodique qui est plafonnée à 1%.

M. Merlino note que la particularité des biens DAH a été retenue, depuis une dizaine d'années, par trois conseillers d'Etat dans les différents projets législatifs. Aujourd'hui, on se trouve face à un nouveau projet législatif. Parmi les quatre critères évoqués, certaines particularités DAH sont à prendre en compte et notamment deux paramètres précis qui sont l'illiquidité des biens et l'absence de rendement sur le bien immobilier lui-même ou sur certains investissements réalisés dans le bien immobilier dont le but n'est pas d'augmenter la capacité de rendement du bien, mais tout simplement dans le but de maintenir le bien dans son état. Au fond, ce qui frappe dans la méthode retenue dans le cadre du projet de loi actuel, c'est cette augmentation systématique annuelle pour la prise en compte de l'évolution des prix à la consommation ou cette augmentation extraordinaire pour le premier pas de 5%. Ce qui frappe, c'est que, pour 90 à 95% des biens immobiliers, cette méthode est adéquate. On pense à l'immeuble de rendement, à l'appartement ou à la villa moderne et, pour ce type de biens, la valeur de la construction

entre en compte dans la valeur du bien immobilier pour 50%, 66% ou 75%. Ces critères du PL 13030 ont ainsi du sens dans de tels cas. En revanche, pour un bien DAH, compte tenu de l'illiquidité, de l'absence de rendement et des coûts disproportionnés liés au maintien en état des biens concernés, une réévaluation mécanique systématique ne semble pas appropriée aux auditionnés.

Compte tenu du fait que les particularités DAH ont toujours été prises dans tous les projets de lois, finalement, les auditionnés se posent la question de savoir si la réclamation prévue par l'article 5 est annuelle ou non. Ils demandent aussi si on ne risque pas de se retrouver dans la situation où les propriétaires de biens ordinaires modernes (appartements et villas récentes) ne vont jamais faire réclamation parce que cette réévaluation va être adaptée les concernant. Finalement, ceux qui vont devoir faire réclamation systématique au sens de l'article 5 seront les propriétaires de biens DAH parce que l'évolution de la valeur de leurs biens sur le marché est complètement décorrélée de l'évolution du marché de l'immobilier de façon générale. On se demande s'il est logique qu'un projet de loi concentre sur une population très ciblée, dont les intérêts devraient être pris en compte, l'essentiel des réclamations futures.

Deux solutions sont envisageables conceptuellement, mais l'une l'est plus juridiquement que l'autre. La première est d'admettre des réclamations collectives de groupe de l'association pour tous ses membres. Cela pose toutefois des questions juridiques délicates puisque la voie de la réclamation est ouverte, contribuable par contribuable. C'est une voie individuelle. Ce n'est pas une voie collective. Au fond, la question qui se pose est de savoir s'il ne devrait pas être prévu, en lieu et place, que, de façon claire dans le projet de loi 13030, on retient les particularités DAH comme elles ont déjà été retenues dans les projets de lois précédents. La conséquence à en tirer est peut-être de se dire que l'article 2 doit être adapté. Pour les biens DAH, l'adaptation de la valeur ne serait pas annuelle, mais peut-être quinquennale (pour dire quelque chose) ou n'aurait pas lieu pour une catégorie ciblée de biens tels que définis par des critères objectifs généraux à déterminer dans le cadre d'une circulaire administrative ou d'une pratique de l'administration fiscale publiée ou non publiée. Au fond, ce sont les questions très précises que les auditionnés souhaitent soumettre aux commissaires pour voir s'ils les partagent.

Le président note que le statut particulier de DAH a été confirmé par trois conseillers d'Etat et dans un projet de loi du Conseil d'Etat qui avait ensuite pu être amendé par la commission fiscale, mais qui n'a pas eu d'entrée en matière favorable. Aujourd'hui, on est sur le projet de loi d'un groupe, et ses signataires souhaitent peut-être dire un mot.

Un député PLR, signataire du projet de loi, tient à préciser que l'intention des signataires n'était pas de modifier la logique et la volonté réitérée par les conseillers d'Etat par rapport aux biens très particuliers de DAH comme éventuellement d'autres biens (la commission avait auditionné l'association Coin de Terre) qui ont leurs propres enjeux et problématiques. Comme représentant des signataires, ce député entend les remarques des auditionnés et il pense qu'on pourrait réfléchir à clarifier ces points bien que l'esprit des signataires ne soit pas de revenir sur les assurances reçues par les conseillers d'Etat.

M. Bopp trouve que la remarque est justifiée. Dans le projet de loi du Conseil d'Etat, il y avait une prise en compte de la situation particulière de certains propriétaires et il y avait la possibilité de sortir de l'estimation schématique en contestant, pour chaque période fiscale, la valeur de l'immeuble. Quant au PL 13030, il reconduit le système actuel, c'est donc quelque chose de complètement différent. Effectivement, il faudrait le retravailler pour tenir compte des remarques de DAH.

M. Merlino pense que la façon dont est construit le projet de loi 13030 empêche malheureusement la solution très simple de la décote qui est assez séduisante sur le principe parce qu'elle a le mérite de la simplicité. Comme on est sur une logique de réévaluation d'anciennes valeurs qui ont différentes dates historiques, la logique de la décote est plus compliquée à mettre en œuvre. Pour conserver et travailler l'idée, on pourrait imaginer que la décote s'applique à l'indexation telle que prévue à l'article 2, alinéas 1 et 2. Autrement dit, la décote s'appliquerait à l'indexation telle qu'appliquée à 90 ou 95% des biens sur le marché. Par exemple, on aurait une décote de 35%, de 40% ou de 50%. On aurait donc qu'une demi-indexation qui s'appliquerait aux biens DAH. C'est envisageable et l'idée a le mérite de la simplicité. Cela permet d'éviter de trop s'écarter du texte légal par rapport aux 90 à 95% des biens qui existent sur le marché.

Une autre solution est de se dire que, compte tenu de l'illiquidité du marché et de l'absence de rendement pour les biens DAH, ceux-ci vont avoir une évolution dans le temps qui est décorrélée de l'évolution du marché de l'immobilier. L'autre solution envisageable, qui est à explorer, c'est de se dire que, là où il y a une réévaluation annuelle qui a du sens pour 90 à 95% des biens immobiliers, la réévaluation pour les biens DAH devrait être faite tous les 5 ou 10 ans, précisément à cause de la décorrélation qui existe entre l'évolution des biens DAH et l'évolution des prix sur le marché. Le troisième axe consiste à travailler au niveau de la réclamation. La réclamation collective au niveau de l'association est une idée séduisante, mais qui est pose problème juridiquement selon M. Merlino. On peut la retenir dans la logique de la prise

en compte des spécificités DAH, mais pour l'écarter pour des raisons juridiques. On en revient donc à la prise en compte de ce qui pourrait être fait de façon généralisée dans le cadre de réclamations annuelles, mais qui alourdirait inutilement le travail administratif de l'Etat et ce n'est pas le but. On pourrait se dire que c'est au travers de l'indexation de l'article 2 qu'il faudrait indirectement prendre en compte cette réclamation annuelle collective. Il faudrait donc plutôt travailler sur l'absence d'indexation sur 4 ans ou sur 9 ans et n'avoir une indexation que tous les 5 ans ou tous les 10 ans pour les biens DAH. Indirectement, cela revient au même résultat.

Une députée PLR aimerait savoir comment cela s'est passé dans le cadre du travail du précédent projet de loi pour tenir compte des spécificités des biens DAH. M. Merlino explique que c'était dans les prises de position qui avaient été demandées aux milieux intéressés, dans le cadre du projet législatif, que DAH était intervenu. Les particularités du PL 13030 font qu'il n'y a, sauf erreur, pas eu d'appel aux milieux intéressés à prendre position, mais c'est très volontiers qu'ils le font maintenant.

Un député PLR, signataire du PL 13030, relève que, sauf erreur, le projet de loi du Conseil d'Etat n'avait pas un article ou un alinéa spécifique pour DAH. Par contre, il était clairement expliqué dans l'exposé des motifs que le Conseil d'Etat s'engageait à continuer à avoir une pratique particulière à l'égard de ces biens. Dans le cadre du PL 13030, on peut travailler sur des modifications pour indiquer cet élément. Cela étant, il ressort assez clairement de l'audition du jour qu'il y a la volonté de la commission de garder ce même esprit, que l'on soit dans le projet de loi du Conseil d'Etat ou dans le PL 13030. Si l'on devait, un jour, analyser les travaux de la commission, il faut que l'on se rende bien compte que l'esprit de cette loi est de traiter de façon particulière ces biens particuliers.

M. Bopp précise que le concept prévu dans le projet de loi n'était pas mis en place spécifiquement pour DAH, mais dans tous les cas où l'évaluation schématique aboutirait à une valeur qui ne correspondrait pas aux prix du marché. C'était une sorte de sortie de secours. Quand on voit que le système ne tient pas, le propriétaire a la possibilité de demander un contrôle de l'évaluation fiscale et il peut le faire pour chaque période fiscale. Aujourd'hui, le PL 13030 ne prévoit pas cette possibilité et il faudrait le travailler pour prévoir une possibilité de contester ce qui sera mis en place dans ce projet de loi.

IX. Audition du RPSL

M. Romain Gauthier, secrétaire général, RPSL

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

M. Eric Fuld, président, RPSL

M^{me} Kast va commencer par donner la prise de position du RPSL étant donné qu'il y a, pour l'instant, un problème pour entendre M. Gauthier.

M^{me} Kast signale que leur audition s'articule autour de deux axes. La première partie porte sur des remarques contextuelles et la deuxième partie fait une analyse plus précise du projet de loi.

Le PL 13030 concerne l'évaluation fiscale des immeubles non locatifs (art. 50 lettres b à e de la LIPP). La question de l'évaluation fiscale des immeubles non locatifs est un débat fort ancien devant le Grand Conseil. Les PPE et les villas figurent, entre autres biens immobiliers, parmi les immeubles concernés par ce projet de loi modifiant la LEFI.

La question de l'évaluation fiscale des immeubles non locatifs revient sur la table de façon récurrente depuis de nombreuses années. La raison en est que la législation genevoise en la matière n'est pas en conformité avec le droit fédéral et, plus précisément, avec la LHID. En effet, il faudrait que la réévaluation fiscale des biens immobiliers concernés par la refonte de la LEFI soit opérée sur la valeur vénale afin que la situation genevoise soit en conformité avec la législation fédérale. Actuellement, la valeur fiscale de villas, PPE et autres terrains nus est, pour faire simple et peut-être de manière un peu simpliste, basée sur la valeur d'achat immobilier, valeur à laquelle sont venus s'ajouter quelques pourcentages au gré des différentes réformes de la LEFI et des années passées.

Cette situation de non-conformité dure depuis trop longtemps. D'ailleurs, ce point a été déjà jugé et il en résulte que les propriétaires d'immeubles et de biens immobiliers non locatifs jouissent, depuis assez longtemps pour certains, d'une situation avantageuse et illégale par rapport au reste de la population. Il existe notamment une importante inégalité de traitement entre les anciens et les nouveaux propriétaires.

Le système genevois d'évaluation fiscale des immeubles date de 1964. Il a été prorogé plusieurs fois avec des majorations de la valeur fiscale à l'occasion des prorogations. La dernière majoration a eu lieu à l'occasion de la prorogation de la LEFI de 2018. Elle s'élevait à 7%. A l'occasion de la modification de cette loi, il convient de rappeler que la Chambre constitutionnelle a été saisie et a constaté que la majoration de 7% fixée à l'article 2 LEFI consacrait une violation du principe de l'égalité de traitement

et de l'imposition selon la capacité contributive et que le système proposé était non conforme à la LHID. La Chambre constitutionnelle avait alors invité le Grand Conseil à modifier cette disposition le plus rapidement possible.

Non contents de ne pas être entrés en matière sur le projet de loi déposé par le Conseil d'Etat l'année passée et traité au printemps, ceux qui ont refusé l'entrée en matière sur celui-ci redéposent aujourd'hui une modification qui est similaire à la loi attaquée et jugée anticonstitutionnelle et non conforme à la LHID. Non seulement elle est similaire dans son fonctionnement, mais elle est encore plus faible dans ses valeurs.

La position du RPSL, globalement et contextuellement, est que le projet de loi 13030 est toujours non conforme à la LHID et est toujours anticonstitutionnel. Ils déploieraient de devoir de nouveau passer par la case de la Cour constitutionnelle pour faire constater ce point. Les auditionnés invitent la commission fiscale et le Grand Conseil à prendre acte du fait que la simple méthode de réévaluation de la valeur fiscale n'est pas acceptable et, donc, de revenir sur une méthode d'évaluation, inspirée notamment de la méthode zurichoise, telle que proposée par le Conseil d'Etat dans les PL 12773 et 12774.

M. Gauthier propose de rappeler quelques principes énoncés lors de la précédente audition sur les PL 12773 et 12774 qui constituent la position d'ordre principale du RPSL à propos de l'évaluation fiscale des immeubles non locatifs. De façon générale, le RPSL considère que la mise en conformité de la situation genevoise par rapport à la LHID ne constitue pas d'augmentation d'impôts. Il s'agit simplement de la correction d'une situation qui dure depuis trop longtemps et qui a profité, sous forme de cadeau fiscal, à de nombreux propriétaires. Le deuxième principe général du RPSL par rapport à l'évaluation fiscale des immeubles non locatifs est de considérer que les propriétaires sont, en règle générale, des contribuables aisés à qui il est légitime de demander une solidarité fiscale.

Le dernier principe que M. Gauthier aimerait rappeler est le fait que, étant donné qu'il s'agit de la correction d'une situation d'incompatibilité de la législation genevoise par rapport à la législation fédérale, ce correctif ne saurait nullement être accompagné d'un cadeau fiscal.

M. Gauthier propose de faire un commentaire article par article du PL 13030.

Concernant l'article 1, le RPSL s'oppose à une prorogation ad vitam æternam d'un système d'évaluation fiscale qui a déjà été considéré comme n'étant pas adapté, notamment par une décision de justice, mais aussi au regard

des principes d'ordre général qui viennent d'être rappelés. Le RPSL s'oppose ainsi à la prorogation ad aeternam du système d'évaluation fiscal actuel.

Concernant l'article 2, et en particulier son alinéa 1, une augmentation de 5% est bien évidemment insuffisante. Dans le cadre de la dernière prorogation de la LEFI, la majoration était de 7%, mais une décision de justice a désavoué cette pratique et a enjoint au Grand Conseil de se ressaisir de la situation.

Concernant l'alinéa 2 de l'article 2, l'indexation de la valeur fiscale des immeubles non locatifs à l'indice des prix à la consommation est insuffisante selon le RPSL, tout d'abord parce que cet indice n'est pas forcément l'indice adapté. S'il faut indexer la valeur fiscale des immeubles, il faut peut-être le faire avec un indice plus adapté. En ce sens, l'indice suisse des prix immobiliers résidentiels est un bon indice. Une deuxième raison pour laquelle indexer la valeur fiscale des immeubles non locatifs à l'indice des prix à la consommation n'est pas proposé de façon satisfaisante dans le PL 13030, c'est le fait qu'il y a un plafonnement de cette indexation. Ainsi, les années où cet IPC fluctuerait au-delà de ce plafond de 1%, il ne serait pas possible d'indexer la valeur fiscale des immeubles non locatifs sur cet IPC qui serait supérieur à 1%, ce qui n'est pas cohérent aux yeux du RPSL.

Concernant l'article 3, le RPSL n'a pas de commentaire particulier. Cela étant, en ce qui concerne la valeur des biens concernés par les lettres a à d, elle a pu considérablement évoluer au cours des dix dernières années et les indexer à l'indice des prix à la consommation semble être un minimum entre deux réévaluations. Néanmoins, il faudrait le faire sans plafonner cette indexation et en choisissant un indice plus approprié qui pourrait être l'indice des prix de l'immobilier résidentiel.

Concernant les articles 5, 6 et 7, le RPSL n'a pas de commentaire particulier.

Concernant les modifications à d'autres textes légaux, M. Gauthier va commencer par commenter les modifications de ce projet de loi sur la loi générale sur les contributions publiques (LCP). Par rapport à la modification de l'alinéa 5 de l'article 76, le RPSL n'est pas favorable à une diminution de l'IIC pour les propriétaires habitant effectivement leur bien au regard du principe que les propriétaires immobiliers sont, en règle générale, des contribuables aisés à qui il est légitime de demander une solidarité fiscale. Concernant l'article 84 LCP, le RPSL n'est pas opposé à la taxation d'un propriétaire faisant le choix de se séparer de son bien après 25 ans de propriété et, ce, au regard du même principe qui vient d'être énoncé.

Concernant les modifications du PL 13030 sur la LIPP, la modification de l'article 52 ne satisfait pas le RPSL. En effet, concernant la mission de

l'évaluation fiscale des immeubles, le RPSL n'est pas opposé à ce qu'elle soit confiée à une commission d'experts en la matière. Il faudrait simplement que celle-ci dispose de critères satisfaisants pour évaluer fiscalement les immeubles non locatifs. Concernant la modification de l'article 52A LIPP, le RPSL n'a pas de commentaire particulier. Enfin, concernant la modification de l'article 59, alinéa 1, le RPSL y est évidemment opposé. Il refuse qu'une diminution de l'impôt sur la fortune serve de monnaie d'échange à la correction d'une situation qui a profité durant de nombreuses années aux propriétaires immobiliers sous forme de cadeau fiscal, mais qui n'est rien d'autre que la correction d'une incompatibilité de la législation genevoise par rapport au droit fédéral.

M. Gauthier remercie la commission d'avoir donné la possibilité au RPSL de s'exprimer aujourd'hui sur ce projet de loi.

M. Fuld explique qu'ils ne sont pas opposés à une indexation, mais une fois que la valeur vénale a été correctement déterminée, que cela soit par un questionnaire détaillé, comme l'AFC l'a déjà fait, tenant compte de nombreux paramètres, y compris de la situation pour chaque commune ou par la commission d'experts. Ensuite, on peut discuter d'une indexation à un indice. Aucun indice n'est parfait, mais celui cité par M. Gauthier, qui tient compte du type de résidence et du type de commune, est probablement celui qui s'approcherait le mieux du fait de maintenir une valeur vénale correcte pendant une dizaine d'années, une fois que l'évaluation de base a été effectuée.

X. Audition de l'UAPG

M. Stéphane Tanner, membre

M. Nicolas Aune, membre

M. Aune note que le PL 13030 est un projet de loi visant à régler, sur le long terme, la question de l'estimation fiscale des immeubles occupés par leur propriétaire personne physique. Il est ciblé principalement sur l'imposition au titre de la fortune de la résidence principale des propriétaires dont, pour ceux qui le sont depuis de longues années, la valeur fiscale du bien peut être considérée comme étant aujourd'hui trop éloignée de la valeur vénale. C'est évidemment à la lumière de l'arrêt de la Chambre constitutionnelle de la Cour de justice du 20 décembre 2019 qui s'était prononcée sur une augmentation jugée alors insuffisante de la valeur de ces anciens immeubles tout en invitant le Grand Conseil à majorer davantage cette réévaluation.

Le projet de loi se fonde sur une analyse plus générale de la fiscalité immobilière en apportant des modifications spécifiques à cette matière, notamment la correction de l'absence d'imposition en matière d'impôt sur les

gains immobiliers après une durée de possession de 25 ans, une réduction de l'impôt immobilier complémentaire, la méthode d'évaluation des immeubles à l'étranger et la reprise de l'idée d'une nécessité de réduire l'imposition sur la fortune qui avait déjà été envisagée.

Concernant l'ensemble du PL 13030, les auditionnés pourraient avoir des commentaires sur la méthode d'évaluation, sur l'IBGI, sur l'IIC ainsi que sur la réduction de l'impôt sur la fortune. A cet effet, ils ont préparé une note qu'ils adresseront à la commission pour illustrer les points saillants de leur audition.

M. Tanner relève que le projet de loi 13030 s'inscrit très partiellement dans la suite des projets de lois du Conseil d'Etat sur lesquels l'UAPG avait déjà été auditionnée. S'agissant de l'évaluation des immeubles, ce projet de loi se circonscrit pour l'essentiel à l'évaluation ou la réévaluation fiscale des anciens immeubles, qui sont ces résidences principales détenues depuis de nombreuses années par leur propriétaire. Le corps du projet de loi, sur ce sujet, se ramène à cet arrêt de la Chambre constitutionnelle de la Cour de justice du 20 décembre 2019. Celui-ci sanctionnait, dans le cadre d'un recours abstrait, une démarche législative. A l'époque, il était question d'augmenter la valeur de ces anciens immeubles à hauteur de 20%. Le Grand Conseil est entré en matière pour une augmentation, mais a considéré que c'était trop d'augmenter de 20% et il a adopté une augmentation de 7%. Ensuite, un recours abstrait a été fait auprès de la Cour de justice.

La Cour de justice a dit, selon la compréhension de M. Tanner et celle apparaissant dans l'exposé des motifs, qu'il fallait faire cette évaluation, que le modèle était sans doute acceptable, mais que 7% c'était trop bas parce qu'il visait expressément et de manière systématique à rester en dessous de la valeur des biens. La Cour, considérant qu'elle ne pouvait pas annuler la loi, a invité le Grand Conseil à reprendre ses travaux sur ce sujet. En fait, le PL 13030 est basé sur ce point en ce qui concerne l'évaluation des immeubles. Il se veut probablement une réponse à l'invitation de la Cour de réévaluer ces immeubles en augmentant un peu la majoration pour répondre aux contraintes de la LHID vu point de vue de la Chambre constitutionnelle de la Cour de justice. Le projet de loi propose donc d'augmenter à nouveau de 5% la valeur de ces immeubles qui avaient été précédemment majorés de 7%.

En matière d'évaluation, un autre point important est de pérenniser l'évaluation des immeubles des résidences principales, mais également des résidences secondaires (pour peu qu'il y en ait à Genève), mais qui ne sont pas des anciens immeubles. Il s'agit de dire que ces immeubles occupés par leur propriétaire, on ne va pas continuer à essayer de faire des estimations décennales qui ne sont finalement jamais appliquées ou jamais appliquées correctement. Le projet de loi vise ainsi à pérenniser l'estimation de ce parc

immobilier en disant que, puisqu'il y a une rotation du parc immobilier, cela fait que, si la valeur fiscale se fonde sur le prix d'acquisition, on n'est certainement pas très loin d'une valeur vénale. De ce point de vue, on est donc parfaitement conforme aux contraintes de la LHID.

Dans l'idée d'avoir un système pérenne, il est également prévu une majoration automatique de la valeur de ces immeubles. Pour cela, le projet de loi prévoit une référence à l'indice genevois des prix à la consommation avec un plafond fixé à 1% par année. M. Tanner pense que c'est une des deux parties centrales de ce projet de loi, la deuxième partie centrale étant sans doute les barèmes d'impôt sur la fortune. M. Tanner dit « central » en termes d'influence parce que, à la fin de tout cela, il y a des considérations chiffrées qui entrent en ligne de compte.

Le projet de loi a deux éléments supplémentaires importants. Il y a d'une part la correction de l'IBGI payé sur le bénéfice réalisé en cas de vente de sa maison. Aujourd'hui, si on est propriétaire depuis 25 ans et plus, l'impôt est de zéro parce que le taux d'imposition est de zéro. M. Tanner fait partie de ceux qui pensent, et il l'avait dit lors d'une précédente audition, que ce taux de 0% est probablement contraire à la LHID qui prévoit une imposition dans tous les cas. Le projet de loi 13030 propose de corriger cela en supprimant le taux zéro et en prévoyant un taux de 2%. M. Tanner rappelle que toutes les situations cantonales sont différentes parce que c'est la liberté tarifaire des cantons, mais que cet impôt est prélevé partout (7% d'impôt minimum dans le canton de Vaud après 20 ou 25 ans de durée de propriété).

Un 3^e point est probablement pensé comme une incitation à être propriétaire immobilier. Fiscalement, on connaît Casatax. Avec le PL 13030, il s'agirait de baisser l'IIC qui est un impôt supplémentaire sur la fortune (il est hors du champ de la LHID et peut être cantonal ou communal). Il peut être levé par les cantons et les communes. Aujourd'hui, pour une résidence principale, le taux est de 1 ‰ sur la valeur fiscale de l'immeuble. Comme accompagnement à cette propriété immobilière, le PL 13030 propose de diviser l'IIC par 5. L'UAPG pense que c'est une excellente idée de ce point de vue. On sait que cela existe aussi pour les personnes morales. Il faut savoir que, sauf exception, tous les immeubles sont frappés de l'IIC, même si c'est une société qui le détient. Du reste, il est plus cher pour les sociétés, personnes morales, que pour les personnes physiques. Là aussi, pour les sociétés qui ont leur exploitation dans leurs propres bâtiments, il y a aussi une incitation dans la mesure où cet impôt immobilier complémentaire est plus bas que pour les autres personnes morales. On peut donc faire cette analogie avec ce qui est proposé par le PL 13030.

Le 4^e volet est la réduction de l'impôt sur la fortune. Sur ce point, on comprend que le PL 13030 reprend ce qu'il y avait dans les deux projets de lois précédents, à savoir une baisse linéaire des barèmes d'imposition sur la fortune de 15% (imposition ordinaire et imposition supplémentaire sur la fortune).

M. Tanner relève que tout cela donne le PL 13030 que les auditionnés trouvent très bien.

Un député socialiste a une question sur la dimension de l'indice utilisé pour suivre l'évolution supposée des prix immobiliers. Le PL 13030 choisit l'indice des prix à la consommation pour le faire. Cela étant, l'année passée, on a vu une décorrélation assez importante entre l'évolution des prix de l'immobilier et celle des prix à la consommation. Il aimerait donc savoir quel est le regard des auditionnés sur le choix de cet indice et si le choix d'un indice comme celui relativement récent de l'Office fédéral de la statistique sur l'évolution de l'indice des prix immobiliers en Suisse ne semblerait pas plus pertinent.

M. Tanner pense que la difficulté pour les auteurs a été de trouver un indice. On peut effectivement discuter de la pertinence de l'indice genevois des prix à la consommation. Personnellement, M. Tanner ignorait l'existence de cette nouvelle statistique de l'Office fédéral de la statistique. Techniquement ou objectivement, un indice de nature immobilière a probablement plus sa place pour indexer des valeurs immobilières que l'indice genevois des prix à la consommation. M. Tanner ne connaît toutefois pas l'indice mentionné et il n'a donc aucune capacité à mesurer ce que cela pourrait signifier.

Un député PDC a une question concernant la vision des auditionnés de l'actuel article 50 LIPP et du nouvel article 52. Une critique entendue par les commissaires à l'égard de ce projet est que l'article 52, alinéa 2, sur l'évaluation des autres immeubles, correspond à leur prix d'acquisition par le contribuable. On a donc une méthode d'évaluation qui est très claire, mais on garde en même temps l'ancien article 50 LIPP prévoyant, à sa lettre e, une méthode d'évaluation par le biais de la commission d'experts avec un certain nombre de critères à prendre en considération dans l'évaluation. Il demande si les auditionnés pensent que le nouvel article 52 est compatible avec l'article 50 lettre e.

M. Tanner pense que la compatibilité ou la bonne correspondance serait confirmée si les textes restaient en l'état s'ils étaient adoptés. Cela étant, M. Tanner pourrait comprendre que cet article trouve plus sa place dans l'article 50 LIPP. Cela ne changerait rien sur le fond. Si on arrive au même résultat, cela ira très bien. M. Tanner ajoute que, dans l'article 50, aujourd'hui – M. Tanner ne dit pas forcément que c'est bien ou non – figure l'abattement

de 4% par année d'occupation. Dans les projets de lois du Conseil d'Etat, cet abattement disparaissait. Dans le PL 1030, il n'en est pas question. M. Tanner précise cela, non pas pour dire que c'est bien ou non, mais parce que, si le PL 13030 devait être attaqué par le biais d'un recours abstrait, il ne porterait pas, selon lui, sur cette notion d'abattement de 4%, respectivement de 40% au maximum. Donc, s'il y avait un effort législatif à faire, il faut avoir conscience de cela pour bien choisir les mots au bon endroit.

XI. Audition de l'OCSTAT

M. Hervé Montfort, directeur de l'OCSTAT

M. Montfort indique que, dans la mesure du possible, d'un point de vue statistique, on indexe une valeur avec un indice des prix qui correspond au secteur économique de cette valeur. Pour indexer les salaires, on utilise ainsi généralement l'indice des prix à la consommation. Pour indexer la valeur locative, on utilise l'indice des loyers. Dans d'autres cas, puisqu'on parle d'habitations résidentielles, à leur sens, il est nécessaire d'utiliser un indicateur d'évolution des prix dans le secteur immobilier résidentiel. Pour le coup, l'indice le plus approprié est l'indice des prix de l'immobilier.

En statistique, on distingue ce qui relève de la consommation et ce qui relève d'autre chose que l'on pourrait appeler l'investissement en matière de logement. Généralement, en matière de logement, on distingue ce qui relève de la consommation (les loyers, les charges, les dépenses en énergie pour le logement, les petits travaux d'entretien et de réparation) et le logement comme bien d'investissement. Les achats de logement ne constituent pas vraiment de la consommation. Ils accroissent plutôt le patrimoine des ménages. Autrement dit, contrairement à un bien consommé, le logement ne disparaît pas avec son utilisation. Il peut se revendre.

Si on regarde l'évolution des prix à la consommation depuis 1985 (cf. p. 4 de la présentation), on voit que les prix ont augmenté de 48%. En parallèle, on peut voir l'évolution des prix des maisons individuelles et des appartements en PPE (la source est Wüest Partner, une institution bien connue dans le conseil immobilier). On voit que les prix à la consommation ont progressé d'environ 50% tandis que les prix des maisons et des appartements ont plus que doublé. Au-delà de ces différences marquées, on constate également que les indices des objets immobiliers sont plus fluctuants, voire vont parfois à la baisse (par exemple au milieu des années 90 pour les appartements en PPE).

Pour répondre au sujet de l'audition, l'OCSTAT a regardé ce qu'il se fait en Suisse en matière d'indice de l'immobilier résidentiel. Il faut savoir que la BNS en diffuse quatre qui ont à peu près les mêmes caractéristiques. Il y a

l'indice Wüest Partner, l'indice CIFI, l'indice Fahrländer Partner et l'indice de l'Office fédéral de la statistique (depuis 2019). Chacun de ces indices se caractérise par le fait que l'on peut distinguer les appartements en PPE des maisons individuelles et qu'ils sont calculés sur la base des transactions effectuées (ce ne sont donc pas des prix de l'offre, mais des prix concrets). Pour ces quatre indices, il n'y a pas de résultat publié à l'échelon des cantons (il y a néanmoins une nuance avec l'indice de l'OFS).

Au niveau de l'évolution de ces quatre indices, on observe des différences selon les indices (cf. pp. 6-7 de la présentation, Annexe 8). On voit aussi que l'indice de l'OFS ne montre qu'une variation entre 2019 et 2020 puisqu'il est récent. On constate aussi que l'indice Fahrländer Partner baisse entre 2015 et 2017 (pour les maisons individuelles et pour les appartements PPE). M. Montfort parle sans connaître exactement la méthodologie adoptée par Fahrländer Partner, CIFI et Wüest Partner, mais on peut imaginer que ces différences s'expliquent en partie par le fait que, dans certains indices, on prend en compte certains financements et pas dans d'autres. Dans le cadre de l'indice de l'OFS, on prend en compte les transactions provenant de 26 banques réparties dans toute la Suisse. Les sources des autres indices sont sans doute différentes. Par exemple, on ne sait pas si, dans les autres indices, il y a des objets payés en cash, payés par des assurances, payés via des caisses de pension, etc. Il n'en demeure pas moins que, si la BNS diffuse ces indices, c'est qu'ils sont quand même produits par des entités sérieuses.

Au niveau de l'indice des prix de l'immobilier résidentiel (IMPI) de l'OFS, il faut savoir que c'est un indice trimestriel récent calculé depuis le 1^{er} trimestre 2019. Il distingue les appartements en PPE et les maisons individuelles. Il n'est pas cantonalisé, mais il est calculé pour cinq types de communes issues d'une typologie produite par l'OFS (commune urbaine d'une grande agglomération ; commune urbaine d'une agglomération moyenne ; commune urbaine d'une petite agglomération ou hors agglomération ; commune intermédiaire ; commune rurale). En fait, la typologie de l'OFS considère neuf types de communes (cf. p. 9 de la présentation qui montre les types de communes avec, comme illustration, le canton de Genève). Pour l'IMPI, l'OFS les a regroupés en cinq catégories pour avoir suffisamment de transactions immobilières (environ 7000 par trimestre). Cette typologie est fondée sur le nombre et la densité des habitants de chaque commune, sur le nombre d'emplois et sur la part des emplois dans les secteurs primaires, secondaires ou tertiaires. Il faut préciser que cette typologie existe depuis une dizaine d'années et que l'OFS prévoit une révision de cette typologie de communes à l'horizon 2023-2024.

S'agissant des communes genevoises, par rapport à l'indice des prix de l'immobilier, 20 sont considérées comme des communes urbaines d'une

grande agglomération, 9 sont considérées comme des communes rurales et les 16 autres sont considérées comme des communes intermédiaires. A Genève, on n'a ainsi que trois types de communes à l'échelon du canton.

Au niveau de l'évolution de l'indice pour les trois types de communes correspondant à la typologie s'appliquant au canton de Genève (cf. p. 10 de la présentation, Annexe 8), on voit que, pour l'indice des prix des appartements en PPE, les variations 2019-2020 sont assez proches (entre 2% et 2,6% d'évolution annuelle moyenne). Au niveau de l'indice des prix des maisons individuelles (cf. p. 11 de la présentation), la variation est plus marquée selon le type de commune. En effet, elle est de 1,6% dans les intermédiaires et de 4,4% pour les communes urbaines d'une grande agglomération.

Au niveau de la méthodologie, l'idée d'un indice des prix selon la conception de l'OFS et qui est un standard international est d'éviter de comparer des pommes et des poires. Pour l'indice des prix à la consommation, on va observer l'évolution du prix d'une sorte de tomates, mais, dans la comparaison, on ne va pas mélanger deux sortes de tomates différentes. Avec les maisons et les appartements, c'est évidemment un peu plus compliqué parce qu'il est extrêmement rare que, d'un trimestre à l'autre, un même bien immobilier soit revendu. Pour s'assurer que, entre le temps 1 et le temps 2, on ne mélange pas des pommes et des poires et pour s'assurer que ce qui est comparé entre ces moments soit comparable et qu'on ait à peu près les mêmes types d'appartements et de maisons, on est obligé de recourir à des méthodes économétriques pour gommer les effets de qualité, c'est-à-dire les effets qui, dans l'évolution du prix brut, seraient dus au fait que, de part et d'autre de la comparaison, on ne compare pas exactement les mêmes objets. On ne compare donc pas les mêmes objets, mais on corrige de manière économétrique les effets de qualité, donc le fait que, de part et d'autre de la comparaison, on n'ait pas les mêmes objets en termes d'âge, de situation, de typologie de commune, de bruit, de temps de trajet, de niveau et de qualité de desserte des transports publics, de vue ou de déclivité du terrain. On prend aussi en considération la charge fiscale.

L'OFS dit que l'indice est récent, mais qu'il est quand même extrêmement bien représentatif puisqu'il repose sur les déclarations de 26 banques hypothécaires qui couvrent 90% du marché. Il y a donc une très bonne représentativité à l'échelon des types de communes des informations ainsi produites.

Par rapport à ce qui peut être fait au niveau du canton de Genève, l'OCSTAT a pris langue avec l'OFS pour préparer l'audition et ils sont tombés d'accord sur un usage assez simple et qui est facile à communiquer. Le canton de Genève se distingue par le fait qu'il a trois types de communes selon la

typologie de l'OFS. Si on prend les seules communes urbaines d'une grande agglomération, on couvre 20 communes du canton qui représentent 92% des logements et 73% des maisons individuelles du parc immobilier. A leur sens, ces communes sont représentatives de l'ensemble du canton. La solution la plus simple est donc d'utiliser l'indice calculé par l'OFS pour la typologie de ce type de communes. Cela repose sur l'hypothèse selon laquelle l'évolution des prix des biens immobiliers est la même dans le canton pour ce type de communes que dans les autres agglomérations, comme Lausanne, Berne, Zurich ou Bâle.

On peut évidemment affiner en se disant qu'on peut calculer un indice des prix de l'immobilier pour chaque type de commune. Selon où se trouve son bien, le contribuable verra ainsi une indexation différente de la valeur de son bien selon qu'il se trouve dans une commune urbaine d'une grande agglomération, dans une commune intermédiaire ou dans une commune rurale. Selon l'OCSTAT, ceci n'apporte pas grand-chose et il serait peut-être plus difficile à communiquer. Par ailleurs, on serait embêté si des fusions de communes devaient advenir.

Une troisième solution, qui ne paraît pas bien praticable parce qu'il manque des informations, c'est de calculer un indice agrégé. A priori, cela semble assez simple, mais, techniquement, on ne peut pas additionner les trois indices et diviser par trois l'évolution ainsi obtenue des trois indices. Il faut donc trouver une manière de pondérer ces indices et c'est là que le diable se niche. En effet, pour pondérer ces indices, il faudrait disposer d'informations supplémentaires et s'entendre sur les informations qu'il faudrait prendre. On ne serait alors pas vraiment sorti de l'auberge. Là aussi, la technicité ou la complication du calcul seraient plus difficiles à communiquer.

En conclusion, l'indice à prendre doit être en lien conceptuel avec l'usage qui en est fait. Pour l'OCSTAT, pour indexer la valeur d'un bien immobilier, il faut prendre un indice des prix de l'immobilier. C'est le meilleur indicateur. Par ailleurs, en reprenant la recommandation de l'OFS, ils proposent d'utiliser l'indice des prix de l'immobilier résidentiel des communes urbaines d'une grande agglomération. L'indice étant produit trimestriellement, il se pose donc la question de savoir quel indice, calculé à quel moment, doit être pris en compte. L'OFS préconise de faire une moyenne des quatre indices d'une année donnée et qu'on le rapporte à la moyenne des quatre indices de l'année précédente pour aboutir à la variation qui serait appliquée pour indexer la valeur d'un bien immobilier.

M. Montfort rappelle que la typologie de l'OFS va évoluer. Il a demandé à l'OFS comment ils allaient se débrouiller avec cette révision, mais ils n'ont pas plus d'information à ce stade sur les tenants et aboutissants de cette

révision. Il reste que l'OFS leur a dit que les statisticiens des prix devront s'adapter, et qu'ils continueront à produire un indice avec la nomenclature révisée.

Enfin, la commission discute du fait de vouloir borner l'indexation à la hausse à 1%. S'attendant à ce qu'on lui pose la question de savoir si c'est juste ou faux, M. Montfort bottera en touche en disant que c'est une considération qui n'est pas de nature statistique ou technique. C'est plutôt une considération de nature politique. En revanche, d'un point de vue technique, si l'indice devait évoluer à la baisse, M. Montfort pense qu'il faudrait également qu'il soit pris en considération ou que les commissaires tiennent compte de cette éventualité.

XII. Audition de la CGI

M. Christophe Aumeunier, secrétaire général de la CGI

M. Alexandre Faltin, président de la commission fiscale de la CGI

M. Aumeunier indique que la CGI a pris connaissance de ce projet de loi 13030 qu'ils situent dans le contexte particulier du canton de Genève. En effet, dans sa publication de février 2020, l'OCSTAT a relevé que la charge fiscale la plus élevée de Suisse est à Genève. Le canton est en train d'épuiser ses ressources fiscales puisque l'indice d'exploitation fiscale a augmenté de 14% en 2020 tandis que l'indice de potentiel de ressources baisse de 7%. C'est dire qu'il y a un effet croisé entre cette charge fiscale qui est la plus élevée de Suisse et l'indice du potentiel de ressources qui ne cesse de diminuer. On épuise donc les ressources fiscales genevoises. Les propriétaires immobiliers genevois sont au fait de ce processus puisque la fiscalité immobilière ne cesse d'augmenter dans ses recettes à Genève. Les recettes fiscales immobilières se sont portées à 640 millions de francs en 2020. Toutefois, notamment s'agissant des impôts sur le revenu et la fortune, on ne peut malheureusement pas déterminer la part immobilière, qui est certainement extrêmement importante, de ces recettes fiscales. M. Aumeunier, comme secrétaire général de la CGI, entend souvent des incompréhensions ou des plaintes sur la fiscalité et la fiscalité immobilière en particulier.

S'agissant du PL 13030, il faut d'emblée dire qu'il semble meilleur à la CGI que celui du Conseil d'Etat. Maintenant, il consacre tout de même une augmentation de la fiscalité, ce qui ne peut pas les réjouir au premier chef, mais il apporterait une solution relativement pérenne, s'ils ont bien compris l'esprit du projet de loi, s'agissant d'avoir une indexation des valeurs fiscales pour ne plus revenir à des augmentations périodiques et pour avoir quelque chose de plus stable.

M. Faltin appuie les propos de M. Aumeunier. Il pense que le Grand Conseil a probablement d'autres préoccupations que de revoir en permanence la question de la réestimation du parc immobilier et de la valeur fiscale des immeubles. Cela serait donc une bonne chose si on arrivait à régler cette question une fois pour toutes.

Sur la question de la compatibilité avec le droit supérieur, M. Aumeunier estime que ce projet est a priori compatible. Le Tribunal fédéral s'est déjà prononcé dans un arrêt de 2018 (2C_194/2018) sur le schématisme adopté par le canton de Genève. Dans cet arrêt, il indique que la manière dont le canton de Genève appréhende la question d'évaluer les biens immobiliers (les autres biens immobiliers tels que définis dans la loi) est conforme à la LHID. Il marque ainsi le fait que les cantons sont libres de définir, dans un certain schématisme, ces évaluations immobilières et que la LHID leur laisse une certaine marge de manœuvre. On ne peut pas être certain qu'il n'y aura pas de recours, mais on peut penser que cela s'inscrit dans la jurisprudence du Tribunal fédéral et que c'est raisonnable.

Sur la question de savoir comment cela se passe dans d'autres cantons, M. Faltin indique que l'expérience montre que, dans le canton de Vaud, il y a des valeurs plus basses que le prix du marché dans le canton de Vaud et qu'elles sont mises à jour qu'après de longs intervalles de temps, notamment quand il y a une transaction. Par contre, s'il n'y a pas de transaction, on garde des valeurs très anciennes dans bien des cas.

M. Aumeunier note que c'est bien la question de la liberté des cantons d'interpréter l'article 14 de la LHID. Il s'agit bien d'une estimation. M. Aumeunier est étonné d'entendre que des biens seraient sous-évalués. Il s'agit d'une estimation. Il n'y a pas une égalité entre la valeur vénale et l'estimation fiscale. Il y a une estimation de valeur fiscale.

Sur la question de l'indexation et du choix de l'indice, M. Aumeunier estime que la question du choix de l'indice est toujours un peu délicate. L'indice des prix à la consommation a l'avantage d'être le plus large et de refléter le mieux l'évolution économique en termes d'inflation. La CGI n'a donc pas d'a priori négatif quant à l'usage de cet indice.

M. Faltin ajoute que c'est, sauf erreur, cet indice qui est utilisé pour l'indexation des barèmes de l'impôt sur la fortune et de l'impôt sur le revenu à Genève.

Sur la diversité des pratiques cantonales, M. Faltin répond qu'il existe effectivement une circulaire de la conférence suisse des impôts (une association regroupant l'Administration fédérale des contributions et toutes les administrations fiscales cantonales et émettant des circulaires respectées et

appliquées de la même manière que les circulaires de l'Administration fédérale des contributions), à savoir la circulaire n° 22, qui concerne l'estimation des immeubles en vue des répartitions intercantionales des impôts. Quand un contribuable possède des éléments taxables dans plusieurs cantons, il faut répartir les éléments taxables ainsi que les déductions pour ventiler les éléments imposables dans chaque canton. Pour ce faire, il faut évaluer les biens et le Tribunal fédéral a toujours dit qu'il faut les évaluer de manière uniforme.

Au regard de la diversité de l'estimation et des méthodes cantonales en matière immobilière, la Conférence suisse des impôts a une circulaire, qu'elle a mise à jour plusieurs fois (la dernière mise à jour date du 26 août 2020), avec un tableau de répartition indiquant les coefficients donnés à chaque canton par rapport à leurs immeubles. Cela peut donner une idée schématique pour savoir si un canton a une estimation fiscale des immeubles plutôt haute ou plutôt basse par rapport à son propre marché. Dans une des dernières versions de cette circulaire, le référentiel a été modifié à la baisse, ce qui fait que tous les taux ont baissé, mais, dès 2020, Bâle-Campagne est à 385 pour les immeubles non agricoles. Il faut ainsi multiplier par 3,85 la valeur fiscale du bien immobilier pour avoir une valeur comparable par rapport aux autres cantons. Ce chiffre est de 3,35 pour Soleure et, à Genève, il est de 1,45, mais cela ne veut pas dire que le standard est de 1,00. Tous les cantons sont à 100 ou plus. Ainsi, le canton de Genève est tout à fait dans la moyenne. Il n'est pas du tout complètement hors marché. En même temps, cette circulaire est très schématique, et M. Faltin n'est pas sûr qu'on puisse en tirer une conclusion de manière absolue par rapport à la question de savoir si, dans un canton, tous les immeubles sont estimés de manière très haute ou non.

M. Faltin confirme qu'il y a une très grande marge de manœuvre des cantons, comme l'a confirmé régulièrement le Tribunal fédéral. M. Faltin relève que, de toute manière, tant que l'immeuble n'est pas vendu, par définition, on ne connaît pas la valeur vénale de l'immeuble.

M. Aumeunier fait remarquer que l'on retrouve ces éléments dans l'arrêt du Tribunal fédéral cité plus tôt et qui indique que les cantons ont une marge de manœuvre pour l'estimation. C'est ainsi bien une estimation. Il semble toutefois y avoir une confusion à ce niveau. On n'est pas sur une valeur, mais bien sur une estimation de la valeur sur laquelle il y a une marge de manœuvre pour les cantons pour la régler d'une manière qui les satisfait. Dans ce cadre, le Tribunal fédéral a indiqué que la méthode genevoise entre dans le schématisme permis par la LHID.

M. Aumeunier relève qu'il y a plusieurs méthodes d'évaluation immobilière. Avec trois experts, on aura trois résultats différents. Le député EAG dira qu'il y aura une espèce de pot commun où les valeurs ne seront pas

aussi éloignées les unes des autres. Il n'empêche qu'elles peuvent l'être parfois de manière relativement importante. Ce n'est pas une science tout à fait exacte. M. Faltin a aussi donné de bons éléments sur le fait que, d'après la Conférence suisse des impôts, le canton de Genève semble avoir des valeurs qui ne sont pas très différentes des autres cantons suisses et qui ne sont en tout cas pas sous-estimées comme certains le prétendent.

Sur la question de l'égalité de traitement entre contribuables, M. Faltin fait remarquer que celui qui a acheté son bien immobilier en 1970 a déjà eu des réévaluations. Il n'a donc pas la même valeur que celui qui l'a acheté il y a dix ans. Cela étant, cela pose une question délicate. En effet, on peut se demander si celui qui a acheté, il y a 50 ans, pour 1000 l'appartement n° 1 a la même capacité contributive que celui qui a acheté, aujourd'hui, l'appartement n° 2, qui est le même appartement, pour 10 000, par exemple. Celui qui a acheté aujourd'hui a d'autres moyens financiers et une autre fortune puisque cela coûte beaucoup plus cher. Sous l'angle de l'égalité de traitement, on peut se demander si on est vraiment face à des situations semblables. M. Faltin pense que la réponse n'est pas si évidente. Bien sûr, les deux appartements sont a priori les mêmes, mais ils n'ont pas été achetés dans les mêmes circonstances. Ils n'ont pas non plus été achetés par des contribuables qui avaient une même capacité contributive. En effet, il y a 50 ans, malgré l'inflation qui est intervenue entre-temps, l'accession à la propriété était quand même plus facile qu'aujourd'hui. En d'autres termes, la question de l'égalité de traitement est délicate et ne peut pas être tranchée de manière aussi facile.

M. Faltin ajoute que les immeubles estimés sont réestimés en cas de vente, mais aussi en cas de donation ou en cas de succession. Par rapport à l'idée de dire que tout un parc immobilier n'a pas été réestimé depuis 50 ans, M. Faltin ne dit pas qu'il n'y a aucun immeuble dans cette situation, mais il pense ces cas sont quand même rares et, s'ils existent, il s'agit gens qui sont dans leur logement depuis 50 ans, qui sont des gens très âgés, et l'immeuble va passer à la génération suivante à un moment ou un autre. En réalité, on n'a pas des valeurs immuables.

XIII. Vote

1^{er} débat

Le président met aux voix l'entrée en matière du PL 13030 :

Oui :	8 (2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 1 MCG)
Non :	6 (1 EAG, 3 S, 2 Ve)
Abstentions :	—

L'entrée en matière est acceptée.

Discussion des amendements proposés par MM. Eckert, Bonny, Carasso, Thévoz et Batou (Annexe 9)

Article 2, alinéa 1

Un député Vert signale que le premier amendement consiste à proposer une majoration de 13% au lieu de celle de 5%, mais il laisse la parole au député EAG sur ce point.

Le député d'EAG précise que son groupe a voté non à l'entrée en matière parce que ce projet de loi ne paraît pas conforme au droit supérieur. Maintenant, avec cet amendement, il s'agit d'atteindre les 20% de majoration, c'est-à-dire en prévoyant 13% de majoration s'ajoutant aux 7% qui ont déjà été appliqués.

M^{me} Fontanet signale que le Conseil d'Etat a déposé son propre projet de loi. Il ne va donc pas se déterminer sur l'ensemble des amendements qui seront déposés par les commissaires sur le PL 13030. En revanche, il a pris bonne note de la décision d'entrée en matière sur le PL 13030. Il avait soulevé des problématiques juridiques et légistiques sur le PL 13030. Donc, dès lors que l'entrée en matière est acceptée, il paraît nécessaire au Conseil d'Etat de proposer des amendements sur lesquels les amendements des députés pourront le cas échéant se baser de façon à avoir un texte qui soit juridiquement et légistiquement tenable. Cela étant, le Conseil d'Etat n'entrera pas en matière sur les problèmes partisans, mais uniquement sur les questions légistiques. Le but est de ne pas se retrouver avec des amendements sur un texte qui, aujourd'hui, présente des incohérences. Ce n'est pas politique, mais uniquement technique. Il ne s'agit pas de revenir sur les aspects politiques, mais d'avoir un projet de loi qui puisse recevoir d'autres amendements.

Article 2, alinéa 2

Le président indique que l'amendement proposé à l'article 2, alinéa 2, par les Verts, les socialistes et EAG est le suivant : «² La valeur fiscale de ces immeubles au 31 décembre 2022 est indexée, chaque année, à l'indice des prix

de l'immobilier résidentiel de l'OFS (IMPI), dès le 1^{er} janvier 2023. Le lissage temporel de l'indice est défini par voie réglementaire. »

Un député Vert a constaté une tendance auprès des auditionnés à penser qu'il était plus correct d'utiliser un indice sur le prix de l'immobilier. La commission a aussi eu une présentation de l'OCSTAT sur les différents types d'indices. Il y a ainsi ce nouvel indice fédéral défini de façon trimestrielle. Il précise qu'il ne s'agit pas de demander d'adapter trimestriellement la taxation. D'ailleurs, il peut même être difficile de le faire annuellement. Comme on l'a vu lors de la crise sanitaire, il y a des fluctuations assez importantes. S'il y a des oppositions à ce que cela soit fait par voie réglementaire, il proposerait de faire un lissage en prenant une moyenne sur les trois dernières années et pas uniquement sur la dernière année, les fluctuations pouvant alors être trop importantes.

Un député PLR estime qu'il n'y a certainement pas d'indice parfait. Il note que l'on veut la conformité avec le droit supérieur et l'article 14 de la LHID prévoyant d'atteindre la valeur vénale. Il fait remarquer que la valeur vénale est une valeur estimative qui ne correspond pas à un prix de transaction. Ce n'est pas la valeur de marché ; or, avec l'amendement proposé, il s'agit de prendre un indice reflétant les transactions effectives ayant eu lieu dans l'année. Si on veut être cohérent, il ne paraît pas spécialement juste d'utiliser cet indice de l'OFS. L'indice des prix à la consommation ne tient effectivement pas compte spécifiquement de la question immobilière, mais il a au moins l'avantage d'être l'indice le plus large puisqu'il tient vraiment compte d'une situation plus grande.

Pour un député S, il semble raisonnable de proposer un indice qui ait des évolutions propres à l'objet que l'on vise à évaluer, à savoir le marché immobilier, et non, comme cela a été le cas ces deux dernières années, un indice qui évolue en sens inverse entre les prix à la consommation et la réalité dont il cherche à mesurer l'évolution en termes de valeur, à savoir le marché immobilier.

Un député PDC fait remarquer qu'un problème des indices immobiliers est l'effet yo-yo. A la fin des années 80 et au début des années 90, on se souvient qu'il y a eu un effondrement des prix de l'immobilier. Aujourd'hui, il y a une augmentation substantielle des prix, notamment pour les biens de prestige. Il pense que, dans l'intérêt de tout le monde, il convient donc d'avoir un indice moins soumis aux fluctuations. C'est dans ce contexte qu'ils estiment que l'indice des prix à la consommation est plus adapté.

Article 7

Un député Vert pense que l'entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2022 ne semble pas réaliste, mais il ne va pas faire de proposition à ce sujet.

Article 76, alinéa 5

Un député Vert note que l'article 76 du projet de loi propose de réduire l'impôt immobilier complémentaire de 1‰ à 0,2‰. Les auteurs de l'amendement estiment que c'est une possibilité. Il est bien que des immeubles détenus par des personnes physiques et qui sont leur résidence principale puissent être favorisés d'une manière ou d'une autre. Toutefois, du moment que le PL 13030 conserve l'abattement de 4% par année jusqu'à concurrence de 40%, il ne faut pas cumuler cette possibilité avec un avantage supplémentaire. C'est la raison pour laquelle il est proposé de biffer l'article 76, alinéa 5 du projet de loi.

Un député PLR relève que l'on est face à deux choses différentes. On a, d'un côté, l'IIC et, d'un autre côté, l'abattement lié à l'impôt sur la fortune. Il comprend l'idée évoquée par le député Vert. Il s'agit de dire que l'on a un abattement qui diminue la valeur du bien et donc l'imposition au titre de l'impôt sur la fortune et, en plus, on diminue l'IIC. Toutefois, si on a par exemple une hypothèque qui dépasse la valeur de son bien, on n'est pas imposé sur la fortune, mais on est toujours soumis à l'IIC. De manière plus générale, puisque l'on va augmenter la valeur de certains biens immobiliers, l'idée était de trouver des compensations pour que celui qui est matraqué au titre de l'impôt sur la fortune et de l'IIC ne soit pas doublement pénalisé par l'augmentation de la valeur du bien, qu'il y ait un abattement ou non.

Article 52, alinéa 2

Le président pense que cet amendement ne nécessite pas de discussion particulière puisqu'il traite à nouveau de la question de l'indice.

Article 59, alinéas 1 et 2

Un député Vert explique qu'ils ont toujours dit qu'ils étaient contre le principe consistant à supprimer la réduction de 15% de l'impôt sur la fortune, que cela soit dans le projet de loi du Conseil d'Etat ou dans le PL 13030. Ils proposent ainsi de conserver le tableau actuellement en vigueur à l'article 59, alinéas 1 et 2 et, donc, de supprimer l'article 59, alinéas 1 et 2 du PL 13030.

Propositions d'amendement de M^{mes} et MM. Blondin, Desfayes, Kämpfen, Zweifel, Cuendet, de Senarclens, Ivanov, Pistis et Sapin (Annexe 10)

Art. 2 Majoration

Un député PLR indique que les signataires ont à cœur de trouver un accord sur ce projet de loi. Ils proposent donc deux modifications par rapport au projet de loi initial. Celui-ci prévoyait une augmentation de la valeur fiscale des immeubles de 5% (art. 2). Avec l'amendement proposé, ce taux passerait à 12%.

Art. 76, alinéa 5, LCP

Ensuite, à l'article 76, alinéa 5, LCP, le PL 13030 prévoit une réduction de l'IIC à 0,2 ‰ pour les immeubles détenus par les personnes physiques et affectés à leur résidence principale. Avec l'amendement proposé, l'IIC serait réduit à 0,5 ‰. Le député PLR fait remarquer que les signataires de ces amendements seraient intéressés à savoir ce que ces deux propositions représentent comme ressources fiscales supplémentaires.

M^{me} Fontanet indique que, si la commission le souhaite, le département peut apporter un éclairage financier. Il a en effet analysé les effets financiers des amendements présentés par le PDC, le PLR, l'UDC et le MCG.

XIV. Effets financiers des différents amendements

M. Miceli (DF) rappelle que différents impôts sont touchés par le projet de loi. Il y a tout d'abord l'impôt sur la fortune par le biais de la réactualisation de la valeur fiscale des immeubles qui n'ont plus été réévalués après une certaine date. Il y a un autre effet sur l'impôt sur la fortune par le biais de la baisse de 15% du barème. Le projet de loi prévoit aussi une réduction du taux de l'IIC à 0,2 ‰ pour les logements occupés par leur propriétaire comme résidence principale. Enfin, le projet de loi a un effet sur l'IBGI avec une augmentation du taux (actuellement à 0%) pour les immeubles vendus après plus de 25 ans de détention.

L'estimation des effets du PL 13030 correspondait à une baisse de 95 millions de francs pour le canton, dont -75 millions de francs sur l'impôt sur la fortune, -30 millions de francs sur l'IIC et +10 millions de francs sur l'IBGI (Annexe 11). Pour les communes, il n'y a que l'impôt sur la fortune avec une baisse de 17 millions de francs. Au total, pour le contribuable, en termes d'impôts sur la fortune, cela représente -92 millions de francs sur l'impôt sur la fortune, -30 millions de francs sur l'IIC et -10 millions de francs sur l'IBGI, soit 112 millions de francs de recettes en moins.

Avec les amendements proposés par le PDC, le PLR, l'UDC et le MCG (Annexe 12), la valeur fiscale des immeubles n'est plus majorée de 5%, mais de 12%. L'impact global pour les contribuables passe ainsi de -92 millions de francs à -80 millions de francs, dont -65 millions de francs pour le canton et -15 millions de francs pour les communes.

L'autre différence se trouve sur l'IIC. Avec le PL 13030, la baisse des recettes de l'IIC était de 30 millions de francs. Avec l'amendement PDC, PLR, UDC et MCG et un taux de l'IIC à 0,5 ‰, la baisse des recettes serait de 16 millions de francs. Au total, cela représenterait 86 millions de francs en moins pour les contribuables (-112 millions de francs avec le PL 13030) et 71 millions de francs de francs en moins pour le canton (-95 millions de francs avec le PL 13030).

Un député PLR aimerait savoir combien rapporte le fait de fixer l'augmentation de la valeur fiscale des immeubles à 12% plutôt qu'à 5%. M. Miceli n'a pas ce niveau de détail, mais, en se référant au document remis aux commissaires à fin 2021, on voit qu'avec +5% on est à un supplément d'impôt de 7,2 millions de francs ($5 \times 1,4$ million de francs) sur le plan cantonal. Avec 12%, on est donc à un supplément d'impôt de 16,8 millions de francs ($12 \times 1,4$ million de francs).

Quant à l'augmentation proposée du taux de l'IIC de 0,2 ‰ à 0,5 ‰, M. Miceli répond que l'on passe d'une baisse de 30 millions de francs avec 0,2 ‰ à une baisse de 15,9 millions de francs avec 0,5 ‰.

M. Miceli présente maintenant les estimations liées aux amendements des Verts, des socialistes et d'EAG (Annexe 13). Au niveau de l'impôt sur la fortune, il n'y a pas de modification du barème par rapport à la situation actuelle. Il n'y a donc plus que l'impact de la réévaluation des immeubles avec un taux proposé de 13% au lieu de 5% dans le PL 13030. Pour l'impôt sur la fortune, on passerait à +18,9 millions de francs pour le canton, +4,5 millions de francs pour les communes et +23,4 millions de francs pour les contribuables.

Les amendements des Verts, des socialistes et d'EAG ne proposent pas de réduction du taux de l'IIC. Il n'y a donc plus que l'effet de la majoration de 13%. Pour l'IIC, on aurait ainsi un supplément de 5,9 millions de francs. Les amendements des Verts, des socialistes et d'EAG ne prévoient non plus aucun changement sur l'IBGI.

Au total, avec ces amendements des Verts, des socialistes et d'EAG, il y aurait un supplément de recettes de 34,8 millions de francs pour le canton, de 4,5 millions de francs pour les communes et de 39,2 millions de francs pour les contribuables.

XV. Amendements techniques du DF

M. Bopp indique que le département a préparé un tableau avec des amendements techniques (Annexe 14).

Article 1

M. Bopp explique que, dans sa teneur initiale, l'article 1 vise tous les immeubles estimés. Au cours des travaux sur le projet RPI, on a constaté que les immeubles agricoles sont estimés selon le droit fédéral. Ils ont donc leurs règles propres. C'est la raison pour laquelle il est proposé de retirer la lettre c qui concerne les immeubles agricoles. Il faut savoir que ceux-ci sont évalués à leur valeur de rendement déterminée selon le droit fédéral conformément à l'article 50, lettre c, LIPP. La procédure d'estimation de ces immeubles est réglée par l'article 52, alinéas 2 et 3 de la nouvelle LIPP. Le département va ainsi proposer une nouvelle teneur qui correspond à ce qui a été fait jusqu'à présent sur le projet RPI. Suite à l'audition d'AgriGenève, le département avait revu son projet et c'est donc le même processus avec le PL 13030. On constate en effet que les immeubles agricoles et sylvicoles sont évalués selon les règles du droit fédéral. Il faut vraiment prendre cela en compte maintenant. Pour le surplus, la reconduction des estimations fiscales est reprise du PL 13030.

Article 2

M. Bopp note que l'article 2 concerne la majoration. On a vu que, dans le PL 13030, il y a à la fois la majoration et l'indexation. La note de l'article 2 spécifie donc que cela concerne la majoration et l'indexation. La première sous-note parle de la majoration et la majoration de 5% pour l'année civile 2022 est reprise du PL 13030. La formulation a été revue afin de supprimer l'indication de jours calendaires fixes compte tenu de l'entrée en vigueur de la nouvelle LEFI qui ne peut pas être connue à ce jour. Cette entrée en vigueur est liée à l'adoption définitive de la loi, qui dépend de différents paramètres, notamment d'un éventuel référendum lancé contre la nouvelle LEFI ou d'un éventuel recours en contrôle abstrait des normes dirigé contre elle. C'est la raison pour laquelle il est proposé de remplacer « reconduite jusqu'au 31 décembre 2022 » par « reconduite pour la 1^{re} période fiscale qui suit l'entrée en vigueur de la présente loi ».

L'alinéa 2 de l'article 2 concerne l'indexation. Il y avait, d'abord, pour la période fiscale 2022, la majoration de 5% et, dès le 1^{er} janvier 2023, il y avait l'indexation. Ainsi, l'indexation dès le 1^{er} janvier 2023 et au maximum de 1% est reprise du PL 13030. Il est toutefois proposé de revoir la formulation parce qu'il y a une incertitude sur l'entrée en vigueur de la loi.

Article 3

L'article 3 indique sur quel socle on se base pour fixer la nouvelle LEFI. On dit que c'est la valeur déterminante au 31 décembre 2021. Là aussi, comme on ne peut pas prévoir la date d'entrée en vigueur de la loi, le département propose de parler de « l'année qui précède l'entrée en vigueur de la présente loi ». La valeur fiscale au 31 décembre de l'année qui précède l'entrée en vigueur de la nouvelle LEFI est reprise du PL 13030. Avec la formulation proposée, si la nouvelle loi entre en vigueur plus tard, cela fera coulisser le socle de référence juste avant l'entrée de la loi. On reconduit donc les valeurs au 31 décembre juste avant l'entrée en vigueur de la nouvelle loi.

Article 4

M. Bopp explique que, si un immeuble a été vendu dans les dix ans qui précèdent l'entrée en vigueur de la LEFI, le système actuel prévoit qu'il n'y a pas de majoration. Le PL 13030 reprend ce principe et mentionne une date calendaire fixe, en l'occurrence le 31 décembre 2011. Si on veut être fidèle à l'esprit de cette disposition et que cela soit ainsi dix années avant l'entrée en vigueur, on devrait parler du « 31 décembre de la 11^e année qui précède l'entrée en vigueur de la présente loi ». Une autre possibilité consiste à mentionner la date du 31 décembre 2012, ce qui est plus facilement lisible. Ainsi, si la loi entre en vigueur un peu plus tard, cela sera à l'avantage des contribuables. Au lieu que la majoration ne s'applique pas pour les dix périodes fiscales qui précèdent l'entrée en vigueur de la loi, elle s'appliquera sur une période un peu plus longue. Autrement dit, la possibilité consistant à mettre une date calendaire fixe est plus facile à comprendre, mais il se pourrait que la majoration ne s'applique pas pour une période fiscale plus longue que dix périodes fiscales.

Au niveau de la lettre d de l'article 4 du PL 13030, le département propose de l'abroger, car elle concerne les adaptations qui ont été suspendues pour le reste de la période décennale. Le DF propose donc de ne pas reprendre cette disposition dans la nouvelle LEFI, car il n'y a plus de période décennale.

Article 5

A l'article 5, le département juge utile de préciser que la réclamation et le recours peuvent porter sur la majoration ou sur l'indexation. Les alinéas 1 et 2 concernent la réclamation et le recours contre la majoration et les alinéas 3 et 4 concernent la réclamation contre l'indexation. La possibilité de contester la majoration par la voie de la réclamation et du recours a été reprise du PL 13030. Le DF propose d'ajouter la mention de l'alinéa 1 de l'article 2 de la

nouvelle LEFI qui concerne la majoration pour plus de précision. L'alinéa 2 reprend la LEFI actuelle pour plus de sécurité juridique parce que le PL 13030, pour une raison inexplicée, ne la reprenait pas. Cela reprend la LEFI actuelle et cela l'adapte de façon à ce que l'entrée en vigueur, qui peut coulisser dans le temps, soit prise en compte.

La même chose est valable pour l'indexation. Le PL 13030 ne prévoit pas de possibilité de contester l'indexation (l'indexation intervient à la deuxième année de l'entrée en vigueur du PL 13030). Le DF propose de prévoir la possibilité de contester l'indexation selon le même modèle que la majoration à la différence que l'indexation peut se contester chaque année.

Le président note que la proposition d'amendement transmise par Domus Antiqua Helvetica porte également sur l'article 5 et consiste à ajouter le terme « annuelle » : « Lorsque la valeur *annuelle* 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 2 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. » Le président demande si le département a un commentaire sur cet amendement.

M. Bopp répond que, à ce stade, le DF n'a pas de commentaire sur cet amendement.

Un député PLR comprend que le département propose, à l'article 5, de distinguer l'aspect de l'indexation et celui de la majoration. De la manière dont la disposition était rédigée dans le PL 13030, l'idée était peut-être qu'elle englobe le tout. Il comprend que le DF propose d'ajouter le fait, comme cela existe aujourd'hui, que le contribuable ne peut contester que la première taxation. Il aimerait toutefois savoir ce que cela signifie concrètement. Il demande si cela signifie que le contribuable ne peut pas contester la correction qui a été acceptée par l'administration suite à sa contestation de la taxation initiale.

M. Bopp explique que, quand le contribuable reçoit le bordereau avec la majoration de 5%, il peut contester la majoration lors de la première année où son immeuble est réévalué de 100% à 105%. Ensuite, cette majoration est considérée comme admise et les autres procédures de contestation de la valeur s'ouvrent. Si le contribuable ne conteste pas la majoration la première année où elle intervient, elle est considérée comme acceptée. S'il la conteste et qu'il obtient gain de cause, la valeur de son immeuble est fixée définitivement. Ensuite, pour la contester, il y a les autres mécanismes de contestation actuels qui entrent en ligne de compte. L'idée est que c'est uniquement lors de la

première année où l'on majore que le contribuable peut contester et que le département peut annuler la majoration.

Un député PLR demande si la formulation actuelle de l'article 5 du PL 13030 signifie que le contribuable peut contester en tout temps la majoration.

M. Bopp précise que le système ne change pas par rapport à la situation actuelle concernant la majoration. Lors de la première année où le contribuable reçoit la majoration de 5%, il peut la contester. Par contre, avec la manière dont le PL 13030 est construit, il n'y a alors pas d'indexation lors de la première année. Il peut y avoir un contribuable qui, lors de la deuxième année, reçoit une indexation qui lui convient et qui, lors de la troisième année, reçoit une indexation qui vient s'ajouter à l'indexation de la deuxième année. Il peut alors se dire que cela fait trop et contester l'indexation de la 3^e année. La formulation proposée par le département à l'article 5, dans l'esprit du PL 13030, fonctionne de cette manière.

Un député PLR demande si la formulation actuelle de l'article 5 du PL 13030 signifie que le contribuable peut contester en tout temps la majoration initiale.

M. Bopp explique que le département s'est dit que le PL 13030 s'inspirait du projet de loi LEFI. Cela étant, de la manière dont il est rédigé, il y a une incertitude juridique vu qu'il n'y a plus l'alinéa 2 actuel.

Un député PLR comprend que le contribuable ne pourrait pas contester la majoration rétroactivement. Si sa taxation est entrée en force, elle est entrée en force pour des années, mais, si, tout d'un coup, la 8^e année, il dit que ça ne lui convient plus, il pourrait le contester à ce moment, mais cela ne serait que pour l'année à partir de laquelle il fait la contestation.

M. Bopp confirme que cela ne serait que pour l'année à partir de laquelle il a fait la contestation et uniquement pour la majoration.

Un député PLR note que, avec la modification proposée par le département et qui correspond à l'esprit de la LEFI, le contribuable qui ne conteste pas, pour les raisons qui sont les siennes (on peut imaginer des contribuables qui sont dans une situation personnelle qui fait qu'ils ont autre chose à faire que penser à contester sa majoration), deux ans après, il peut se dire qu'il ne trouve pas cela normal. Il comprend que ce contribuable ne pourrait alors plus contester cette majoration. En revanche, de la manière dont le PL 13030 est rédigé, on peut imaginer qu'il puisse encore la contester.

M. Bopp confirme les propos du député PLR.

Un député PDC note qu'il figure toujours une disposition, dans la LIPP, qui permet de demander une estimation.

M. Bopp note que c'est effectivement l'autre volet de la question. On peut contester la majoration, mais la question de l'estimation est réglée par la LIPP quand le contribuable veut contester toute la valeur de l'immeuble. C'est la raison pour laquelle le DF propose de rester fidèle à la LEFI où l'on peut contester la majoration, lors de la première année où elle entre en vigueur. On peut se demander ce qu'il se passe si, dix ans plus tard, le contribuable veut contester la valeur de son immeuble dans son ensemble. On part alors sur les règles prévues dans la LIPP pour la contestation. Elles seront abordées plus tard dans la présentation.

Article 6

M. Bopp relève que la cause abrogatoire est reprise du PL 13030.

Article 7

M. Bopp signale que le PL 13030 prévoit que « la présente loi entre en vigueur avec effet au 1^{er} janvier 2022 ». Le DF propose de dire que « le Conseil d'Etat fixe l'entrée en vigueur de la présente loi », sinon elle entrerait en vigueur rétroactivement, ce qui est problématique sur le plan juridique et organisationnel pour l'AFC. Compte tenu du référendum et du processus d'entrée en vigueur que l'on ne maîtrise pas, avec un recours en contrôle abstrait qui est envisageable, il faut que cela soit le Conseil d'Etat qui fixe l'entrée en vigueur, une fois qu'on est sûr que tous les paramètres sont validés et définitifs.

Article 76, alinéa 5 LCP

M. Bopp rappelle que l'article 76, alinéa 5 LCP concerne la réduction à 0,2 % de l'IIC. Elle est simplement reprise du PL 13030.

Article 81, alinéa 1, lettre g LCP

L'article 81, alinéa 1, lettre g LCP concerne la taxation à 2% pour l'IBGI pour les immeubles détenus pendant 25 ans et plus qui a été reprise du PL 13030.

Article 50 LIPP

M. Bopp signale que le département propose d'ajouter une nouvelle note à l'article 50 LIPP. L'article 50 actuel mentionne « immeubles », or la loi

distingue ensuite les immeubles dans les autres cantons et les immeubles à l'étranger. Pour l'article 50, le département propose donc d'ajouter la nouvelle note « immeubles sis dans le canton de Genève ».

Article 52 LIPP

A l'article 52 LIPP, le département propose de modifier la note et de remplacer ainsi « procédure d'estimation » par « procédure d'évaluation des immeubles sis dans le canton de Genève ». En effet, cette procédure d'évaluation concerne les immeubles sis dans le canton de Genève. Quand le texte abordera la procédure d'évaluation pour les immeubles sis dans un autre canton ou à l'étranger, on verra que d'autres règles sont appliquées pour ceux-ci.

Un député PDC indique que, dans le cadre des auditions, notamment celle d'ExpertSuisse, la commission a vu que, sous un angle de cohérence et d'applicabilité de la loi, il existe un point de tension entre l'article 50, lettre e, qui prévoit une méthode d'estimation, et l'article 52, lettre 2, qui prévoit que c'est le prix d'acquisition qui détermine la valeur de l'immeuble. Quel est le remède proposé par le département par rapport à ce point de tension ?

M. Bopp répond que le remède proposé est celui préconisé par les experts auditionnés par la commission, à savoir de prévoir du droit transitoire. Sur ce point, il faut se projeter dans 100 ans, c'est-à-dire lorsque tout le droit transitoire aura été épuisé et que tous les immeubles auront été aliénés et revendus pour entrer dans la nouvelle méthode d'évaluation. Actuellement, le droit transitoire, c'est la LEFI avec une majoration de 5%. Comme le prévoit le PL 13030, lorsqu'il y a une aliénation, on prend le prix d'acquisition. C'est cette valeur qui est déterminante et qui est indexée à son tour. Ainsi, si l'on suppose que tous les immeubles ont été vendus après l'entrée en vigueur de la nouvelle loi, c'est alors une disposition que l'on va étudier. S'il n'y a pas d'aliénation après l'entrée en vigueur de la nouvelle loi, on reste sur les valeurs de la LEFI avec la majoration de 5%. C'est ce que va prévoir le droit transitoire.

Pour les immeubles locatifs, à l'alinéa 1, il n'y a pas de changement par rapport au PL 13030. Le département propose juste de mentionner que ce sont les immeubles locatifs visés à l'article 50, lettre a, pour que l'on sache de quelle catégorie d'immeuble il s'agit, à savoir les immeubles locatifs.

Le président demande quelle est la raison du changement d'« estimation » à « évaluation ».

M. Bopp indique que la commission peut mettre le terme d'« estimation », mais c'est le terme d'« évaluation » qui avait été mis partout dans le projet de

loi du Conseil d'Etat. Dans ces amendements, il a aussi fallu faire un choix et c'est le terme d'« évaluation » qui a été retenu, mais il n'y a pas de justification scientifique.

M. Bopp signale que c'est à l'alinéa 2 de l'article 52 que la mise à jour va être faite par rapport au droit fédéral pour les immeubles servant à l'exploitation agricole et sylvicole. Actuellement, ceux-ci sont englobés dans la catégorie des immeubles estimés. On doit donc en faire une catégorie distincte parce qu'ils sont évalués selon des règles spécifiques. L'alinéa 2 proposé par le département prévoit ainsi que les immeubles servant à l'exploitation agricole et sylvicole sont évalués à leur valeur de rendement déterminée selon le droit fédéral conformément à l'article 50, lettre c de la LIPP. L'alinéa 2 de l'article 52 de la nouvelle LIPP indique que, lorsque la valeur de rendement déterminé selon le droit fédéral n'est pas disponible, la valeur fiscale avant l'entrée en vigueur de la nouvelle LEFI est reconduite. Pour être reconduite, cette valeur fiscale doit être entrée en force et doit être celle entrée en force lors de la dernière période fiscale avant l'entrée en vigueur de la loi. En effet, il y aura certainement quelques immeubles agricoles et sylvicoles qui n'auront pas encore été évalués selon les règles du droit fédéral. On ne peut donc pas précipitamment mettre ces valeurs à jour et procéder à des évaluations selon les règles du droit fédéral. Cette disposition permet donc d'avoir des valeurs au moment de l'entrée en vigueur du nouveau droit.

L'alinéa 3 de l'article 52 dispose que, lorsque l'immeuble change de propriétaire ou d'usufruitier après l'entrée en vigueur de la loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, l'alinéa 2 ne s'applique pas. En effet, lorsqu'un immeuble agricole ou sylvicole change de propriétaire ou d'usufruitier, la valeur de rendement déterminée selon le droit fédéral est nécessairement disponible. C'est la raison pour laquelle on n'applique pas l'alinéa 2.

L'alinéa 4 de l'article 52 traite des « autres immeubles », à savoir les immeubles des lettres b, d et e de l'article 50. La lettre b concerne les immeubles servant exclusivement et directement à l'exploitation d'un commerce. La lettre d concerne les terrains improductifs ou à bâtir. Enfin, la lettre c concerne les autres immeubles, notamment les villas, parc, jardins d'agrément et les immeubles en copropriété par étage. De la manière dont le département l'a compris, il y a deux façons d'évaluer les immeubles après l'entrée en vigueur de la loi. La première possibilité (lettre a) est une évaluation « à la valeur d'acquisition retenue par l'administration fiscale cantonale pour la perception des droits d'enregistrement lorsque l'immeuble est acquis à titre onéreux ou à titre gratuit ; cette valeur s'applique à la période fiscale de l'acquisition ; ». Ainsi, lorsque vous vendez votre immeuble ou que vous le

donnez, des droits d'enregistrement sont perçus et, dans le cadre de leur perception, l'immeuble va être valorisé. Cette valeur sera prise comme valeur fiscale pour le nouveau droit. La deuxième possibilité (lettre b) est une évaluation « à la valeur de succession retenue par le département pour la perception des droits de succession lorsque l'immeuble est dévolu pour cause de mort ; cette valeur s'applique à la période fiscale de la dévolution ».

M. Bopp précise que, à la lettre b, la sous-note parlait d'« immeubles estimés ». Le département propose de parler d'« autres immeubles » puisqu'ils ne sont plus estimés. Il n'y a plus la période décennale avec l'estimation par des commissions d'experts. Cela n'existera plus avec le nouveau droit. On ne peut donc plus parler d'immeubles estimés.

Le président note que l'alinéa 4 se réfère « à la valeur d'acquisition retenue par l'administration fiscale cantonale » tandis que l'alinéa 5 se réfère « à la valeur de succession retenue par le département ».

M. Bopp précise qu'il faut remplacer « le département » par « l'administration fiscale cantonale » à la lettre b.

M. Bopp arrive maintenant à la suspension de l'adaptation. Il faut rappeler que le système actuel est fondé sur des périodes décennales et que la période décennale actuelle couvre les années 2015 à 2024. Pendant ces dix ans, s'il y a une succession, sous certaines conditions, il est possible, pour certains héritiers, que la valeur au moment du décès soit maintenue. En cas de décès, normalement, le principe est que la valeur retenue par le service de succession s'applique immédiatement. Une exception dans la LIPP actuelle prévoit que, si l'héritier faisait ménage commun avec le défunt, on ne prend pas la valeur de succession jusqu'à la fin de la période décennale. Pour le département, vu qu'il n'y a plus de période décennale, cette disposition qui prévoit la suspension du changement de valeur suite au décès n'a plus lieu d'être. Maintenant, si les auteurs du PL 13030 veulent quand même qu'il y ait une suspension en cas de succession ou de divorce, il faut être plus clair dans le texte et savoir pour combien de temps cela doit être prévu. Avec le texte du PL 13030, vu qu'il n'y a plus de période décennale, cela ne s'arrête plus. Si les auteurs du PL 13030 souhaitent que, en cas de succession ou de donation, le nouveau système ne s'applique pas pour le conjoint survivant ou séparé, il faut le mettre dans le droit transitoire et cela reste alors soumis à la LEFI.

M^{me} Fontanet rappelle que, dans le cadre de son projet de loi, le Conseil d'Etat avait exclu l'application d'une nouvelle valeur en cas de décès pour le conjoint survivant qui restait dans le bien, le but étant de ne pas entraîner un départ de celui-ci de son bien. Par ailleurs, aujourd'hui, dès lors que l'on arrive au bout de la période décennale, on ne peut plus rien faire. Une disposition

dans la loi permet de tenir compte des cas de dénuement et, donc, de ne pas appliquer les dispositions, sauf que la situation de dénuement exclut tout contribuable qui serait propriétaire. Cela veut dire que, pour les personnes très âgées qui auraient une toute petite retraite, qui arrivaient tout juste à s'en sortir et qui verraient une réévaluation de leur bien rendue nécessaire parce que le décès du conjoint intervient peu avant la fin de la période décennale, on ne peut pratiquement rien faire pour elles, même si le département essaie de trouver des solutions quand c'est possible. Soit la famille accepte de reprendre et que la personne puisse y rester, sinon il faut imaginer les conséquences que cela représente par exemple pour une personne de 85 ans. M^{me} Fontanet attire l'attention des commissaires sur le fait qu'il est impératif de trouver une solution, quel que soit le projet de loi voté, pour que ces personnes puissent rester chez elle. Elle note que les personnes qui divorcent n'ont souvent pas 85 ans. Leur vie change et il n'est pas complètement ahurissant que celle qui reste assume quelque chose. Pour les personnes âgées, le fait d'être contraintes, après un décès, de changer de domicile est quelque chose qui paraît inacceptable. Il faut donc trouver des solutions par rapport à cela.

M. Bopp fait remarquer qu'il est possible de s'inspirer de l'article 72 du projet de loi du Conseil d'Etat qui prévoyait un mécanisme similaire avec cette déduction sociale. Toutefois, au lieu de prévoir une déduction sociale, il faut dire que les valeurs de la nouvelle LEFI continuent de s'appliquer, mais cela doit figurer dans les dispositions transitoires. Ainsi, celui-ci prévoirait que la nouvelle LEFI continue de s'appliquer dans certains cas, même s'il y a une vente ou une succession. Ensuite, il faut délimiter dans quel cas cela s'appliquera.

M. Bopp aborde maintenant l'article 52, alinéa 6. Avec les amendements du département, celui-ci devient l'alinéa 7. Au-delà de cette renumérotation, il y a la question de savoir comment on conteste aujourd'hui une valeur d'immeuble. Le département a ainsi pris la peine de mener cette réflexion, même si ce n'est pas dans la discussion de ce projet de loi. La note 36 du synoptique remis aux commissaires explique comment cela se passe aujourd'hui pour contester la valeur d'un immeuble. Ainsi, en dehors de la contestation de la majoration de la LEFI, si un propriétaire de villa estime que celle-ci n'est pas à la bonne valeur, il doit faire les démarches suivantes : « En ce qui concerne la procédure à suivre pour contester la valeur d'un immeuble d'une façon plus générale (hors PL 13030), il faut rappeler que selon le droit actuel, le contribuable a la faculté de faire procéder à une nouvelle estimation, mais il ne peut le faire que si des « changements importants » dans la valeur de l'immeuble le justifient. La jurisprudence de la Cour de justice a toutefois précisé que la notion de « changements importants » doit être interprétée de

manière restrictive. Elle ne couvre que les changements objectifs, matériels et importants dans la valeur de la propriété, qui ne doivent pas avoir trait à la personne du contribuable (p. ex. destruction d'une partie d'un bâtiment, déclassement d'un terrain ou transformation ensuite de phénomènes naturels). Tel n'est pas le cas des modifications conjoncturelles du marché immobilier (ATA/71/2018 du 23 janvier 2018 ; ATA/297/2015 du 24 mars 2015). En outre, afin d'avoir une incidence sur l'impôt d'une année déterminée, la demande d'expertise de l'article 52, alinéa 5, LIPP doit avoir 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 ladite année (ATA/223/2019 du 5 mars 2019).

M. Bopp relève qu'il y a quelques cas de contribuables qui contestent la valeur de leur immeuble et qui doivent remplir ces conditions à la forme et au fond concernant les critères pour admettre une réévaluation de l'immeuble, mais il n'y en a pas tant que cela parce que les immeubles sont évalués. Cela concerne les rares cas où les contribuables ont un immeuble qui vaut trop par rapport à la valeur du marché.

Article 54A LIPP

M. Bopp signale que le département propose un nouvel article 54A LIPP concernant les évaluations des immeubles sis dans un autre canton. Du point de vue de la systématique de la loi, cette disposition est placée après les dispositions qui règlent l'évaluation des immeubles dans le canton, à savoir les articles 50 à 54 de la nouvelle LIPP. Cette disposition correspond à l'article 18 du PL 12773.

Article 54B LIPP

L'article 54B LIPP concerne l'évaluation des immeubles sis à l'étranger. La disposition proposée par le département reprend l'article 19, alinéa 1 du PL 12773 et l'article 52A, alinéa 1 du PL 13030. Lors de son audition, M^{me} Busca Bonvin a rendu les commissaires attentifs au fait que cet article est peut-être un peu trop rigide pour les immeubles sis à l'étranger. Le département a pris en compte cette remarque et il a indiqué, dans la disposition, que, lorsque la valeur fiscale des immeubles fixée par l'autorité fiscale à l'étranger ne correspond manifestement pas à la valeur vénale, l'administration fiscale cantonale peut s'écarter de cette valeur.

Le président demande pourquoi cela ne se fait qu'à l'étranger et pas au niveau intercantonal.

M. Bopp explique que, au niveau intercantonal, il y a des valeurs harmonisées dans toute la Suisse pour l'impôt sur la fortune. C'est donc quelque chose de fiable. Cela étant, comme l'a dit M^{me} Busca Bonvin, il peut y avoir une autorité fiscale étrangère qui fixe la valeur d'un immeuble pour d'autres considérations que pour l'impôt sur la fortune et il pourrait être désagréable pour le contribuable de se retrouver coincé avec une valeur qui ne correspond pas à une valeur vénale. La formulation de l'article permet donc d'être flexible.

Article 59 LIPP

M. Bopp signale que les changements relatifs à l'impôt sur la fortune ont été repris du PL 13030. Il n'y a pas de changements.

Article 72, alinéas 16 et 17 LIPP

Au niveau du droit transitoire, il s'agit de dire que l'on prend toutes les valeurs avant l'entrée en vigueur du nouveau et qu'on les reconduit avec une majoration de 5%. Aussi longtemps que l'immeuble n'est pas vendu ou donné ou aussi longtemps qu'il n'y a pas une succession, on en reste à la valeur existant avant l'entrée en vigueur du nouveau droit. Une fois que le nouveau droit entre en vigueur et qu'il y a une évolution pour cause de mort ou une acquisition ainsi que le calcul de droits d'enregistrement et de droits de succession, c'est la nouvelle valeur fixée par le droit de succession ou le droit d'enregistrement qui est prise en compte.

Un député PLR aimerait comprendre les dispositions transitoires parce qu'il a quand même un petit doute. Il note que l'article 72, alinéa 16 proposé par le département dit que « L'évaluation d'un immeuble visé à l'article 50, lettres b, d et e, est effectuée conformément à la loi sur les estimations fiscales de certains immeubles du... (à compléter) ».

M. Bopp explique qu'il s'agit de la LEFI et que l'on prend ces valeurs qui ont été reconduites.

Un député PDC comprend que, pour le département, l'article 50 s'appliquera encore à titre transitoire, mais cessera son existence quand il n'y aura plus d'autres immeubles appartenant à cette catégorie.

M. Bopp confirme les propos du député PDC.

Un député PDC aimerait savoir si la pérennité de l'abattement est conforme à l'alinéa 16 de l'article 72.

M. Bopp constate qu'il est mis le doigt sur un problème parce qu'il ne sait pas comment garder l'abattement. Il faut qu'il se penche sur cette question.

Une solution consisterait à toucher l'article 50, lettre e, mais il comprend que les auteurs du PL 13030 ne souhaitent pas y toucher.

M. Bopp voit le problème qui est soulevé. Il y a un risque par rapport à l'abattement une fois que toutes les anciennes valeurs LEFI auront été remplacées par de nouvelles valeurs suite à l'entrée en vigueur du nouveau droit. Il s'agit donc de savoir comment faire pour que l'abattement continue à s'appliquer. Cela serait un peu lourd, mais une adaptation devrait être faite à l'article 52 alinéa 4 en y ajoutant un abattement de 4%.

Un député PDC estime qu'il n'est pas possible de suivre la proposition de M. Bopp.

Un député PDC comprend que l'article 50 s'applique aux anciens immeubles et que l'article 52 s'applique aux nouveaux immeubles.

M. Bopp convient qu'il y a un problème par rapport à l'abattement.

Un député PLR revient sur le concept de droit transitoire. Il aimerait savoir ce qu'il se passerait sans celui-ci. L'article 52, alinéa 4 sur les autres immeubles, proposé par le département, dit que « l'évaluation des autres immeubles visés à l'article 50, lettres b, d et e, correspond : [...] », puis il précise ce qu'il en est. Dès lors, il aimerait savoir s'il y a besoin de cette disposition transitoire.

M. Bopp estime qu'il faut y réfléchir tranquillement. Les experts avaient fait remarquer que cela mélangeait un ancien droit et un nouveau droit et que, puisque cela fait table rase sur la période décennale, il faut faire du droit transitoire, parce que le nouveau système ne prévoit plus de période décennale.

Un député PLR comprend que la disposition transitoire fait que l'on va laisser des immeubles évalués selon l'article 50 et que les nouveaux seront évalués selon l'article 52. Ainsi, au fil du temps, ils seront tous évalués selon l'article 52. Toutefois, si on enlève la disposition transitoire, c'est l'article 52 qui va s'appliquer.

M. Bopp pense qu'il faut effectivement réfléchir à supprimer le droit transitoire pour permettre de conserver l'abattement.

Un député PDC demande si on est persuadé que cette disposition transitoire aboutit à l'exclusion de l'abattement.

M. Bopp estime qu'il y a un risque, mais il va se pencher sur la question. Cela étant, il a compris le souci qui a été exprimé.

XVI. Présentation d'un nouvel amendement du député Sébastien Desfayes (Annexe 15)

Il est indiqué que des questions étaient en suspens au niveau de l'articulation entre les articles 50 et 52 LIPP. Les experts fiscaux auditionnés par la commission avaient relevé un point de tension par rapport à l'applicabilité de ces deux dispositions. Lors de l'avant-dernière séance, le département a présenté des dispositions transitoires qui, selon M. Desfayes, ne résolvent pas de manière satisfaisante l'ensemble des questions soulevées. S'agissant des alinéas 3 et 4 de l'article 52, ils vont à l'encontre de la volonté du législateur, sachant que la suspension prévue à l'alinéa 4 ne doit pas s'appliquer de manière transitoire, mais doit continuer à s'appliquer, faute de quoi on aurait une substitution, au détriment de veuves par exemple, de la valeur fiscale par la valeur successorale, à savoir la valeur retenue pour la perception du droit d'enregistrement. A partir de là, il s'agit donc de régler ce point de tension. De plus, dès lors que la période décennale est supprimée, il faut régler, dans le temps, la question de la suspension prévue en faveur des divorcés, des veufs et des veuves à l'alinéa 4.

L'idée est relativement simple et règle toutes ces questions de manière satisfaisante. Il s'agit de modifier légèrement l'article 52, alinéa 2, en prévoyant que le système actuel d'évaluation par des commissions d'experts soit maintenu. M. Desfayes précise qu'il ne s'agit pas d'une évaluation schématique, mais d'une évaluation individuelle faite à l'échelle du canton dans un souci d'égalité de traitement. On ne va donc pas découper l'évaluation en tranches sur plusieurs périodes. Si une évaluation est faite par les commissions d'experts, elle est faite à l'échelle du canton. Afin de laisser une marge de manœuvre importante à l'administration, on supprime l'évaluation décennale qui est remplacée par une évaluation périodique. S'agissant des membres des commissions d'experts, il s'agit d'experts diplômés en matière d'évaluation immobilière. Dans le but d'éviter qu'on ait, dans ces commissions, des personnes qui soient juges et parties, ces experts diplômés doivent être externes à l'administration.

Il est également proposé d'introduire un alinéa 2bis qui est une ceinture de sécurité. Si le canton ne devait pas mettre en œuvre ces commissions d'experts, on reprend alors le système du PL 13030 avec l'évaluation selon le prix d'acquisition avec une indexation à l'indice genevois des prix à la consommation (l'indexation annuelle ne pouvant pas excéder 1%). Bien entendu, les modalités d'estimation prévue aux alinéas 2 et 2bis de l'article 52 met en application les principes d'estimation prévus à l'article 50, lettre e LIPP qui sert à déterminer la valeur fiscale de référence des autres immeubles.

Au lieu des dispositions transitoires proposées par le département, M. Desfayes propose aux alinéas 3 et 4 de légères modifications. Comme il n'y a plus de période décennale, l'évaluation est faite de manière périodique. Pendant cette période entre deux évaluations, si l'immeuble est aliéné à titre gratuit, la valeur fiscale est remplacée par la valeur successorale. La valeur prise en compte est la valeur utilisée pour la perception des droits d'enregistrement. M. Desfayes précise qu'il n'y a pas vraiment de modification de la teneur actuelle de l'alinéa 3.

Il s'agit également de maintenir de manière pérenne la suspension, que cela soit dans le cadre de l'alinéa 2 ou de l'alinéa 2bis. A l'alinéa 4, il est donc proposé que « jusqu'à la prochaine estimation périodique, l'adaptation de la valeur d'estimation selon l'alinéa 3 est suspendue [...] ».

Une question qui se posait par rapport à la lettre b de l'alinéa 4 était de savoir s'il fallait ajouter « en cas de succession ou de donation ». Faute de temps, M. Desfayes n'a pas tranché ce point, mais il pense qu'il serait peut-être opportun de mettre « en cas de succession ou de donation ».

Enfin, il est proposé de maintenir l'alinéa 6, c'est-à-dire la possibilité pour le département et pour le propriétaire de demander des évaluations par experts.

M. Desfayes estime que cet amendement résout de manière satisfaisante beaucoup de questions et de problèmes posés. Notamment pour simplifier les travaux de la commission, M. Desfayes propose de laisser une semaine au département pour faire valoir ses commentaires et que la commission demande, ensuite, l'audition d'experts fiscaux par rapport au projet *in extenso*.

M^{me} Fontanet signale que le département a besoin de pouvoir étudier cet amendement, notamment pour s'assurer qu'il remplit bien les objectifs de son auteur. Elle propose notamment que le département vienne avec des exemples de ce que pourraient être ses effets.

M. Desfayes pense que la commission pourrait entendre, dans le cadre d'une même séance, la CGI et la FER qui disposent de leurs propres experts fiscaux.

Le président relève que la commission ne votera donc pas aujourd'hui sur la proposition de M. Desfayes.

M^{me} Fontanet signale que le département pourra revenir dans deux semaines avec une analyse des amendements de M. Desfayes.

Le président prend note qu'il n'y a pas d'opposition au fait de laisser deux semaines au département.

Le président met aux voix la proposition d'auditionner EXPERTsuisse :

Oui : 9 (2 MCG, 1 UDC, 4 PLR, 2 PDC)

Non : 4 (2 Ve, 1 S, 1 EAG)

Abstentions : 2 (2 S)

La proposition est acceptée.

Le président met aux voix la proposition d'auditionner la CGI et la FER :

Oui : 9 (2 MCG, 1 UDC, 4 PLR, 2 PDC)

Non : 5 (2 Ve, 2 S, 1 EAG)

Abstention : 1 (1 S)

La proposition est acceptée.

M^{me} Fontanet estime qu'il serait intéressant que la commission entende aussi des experts fiscaux et pas uniquement des experts-comptables. Elle recommande ainsi que la commission fiscale auditionne l'OREF.

M^{me} Fontanet est d'accord qu'il y a plus d'experts-comptables que d'experts fiscaux à ExpertSuisse, mais ils ont toujours envoyé des experts fiscaux pour les auditions à la commission fiscale.

Le président propose que la commission auditionne l'OREF qui permet d'amener un autre regard d'experts.

Le président prend note qu'il n'y a pas d'opposition à l'audition de l'OREF.

XVII. Audition de M. Stéphane Tanner, expert fiscal et membre du comité directeur de la FER Genève, UAPG

Le président note que M. Tanner a reçu le comparatif des divers amendements proposés. Vu la complexité des amendements, la commission a en effet souhaité refaire quelques auditions.

M. Tanner note que cela devient de plus en plus technique. Il enverra une note où il synthétise l'analyse qu'il a faite ([Annexe 16](#)). Tout d'abord, il trouve utile de relever les principes qui se dégagent de ce projet de loi : l'estimation de la valeur fiscale des immeubles occupés par leur propriétaire, la majoration de la valeur des anciens immeubles (ceux dont la dernière estimation date d'avant 2008) et l'indexation de la valeur fiscale des immeubles (le projet de loi prévoit une indexation périodique). M. Tanner constate également qu'il y a des amendements déposés par la députation et des amendements proposés par le DF. Concernant ces derniers, ils sont de deux types. Il y a tout d'abord des amendements de cohérence législative. Ils sont bienvenus parce qu'ils permettent d'améliorer la lecture des lois fiscales qui sont compliquées. Il y a

aussi des amendements du DF qui portent davantage sur le fond. Par rapport aux amendements du DF, il y a la notion de suspension de la valeur fiscale en cas d'événements de vie (successions et divorces) avec une proposition de changer la situation actuelle, mais M. Tanner reviendra sur ce point.

A partir de là, il s'agit de regarder comment ces amendements s'inscrivent par rapport à ces principes et quelle lecture on peut en faire pour les milieux que M. Tanner représente.

Il y a une série d'amendements de cohérence proposés par le DF qui ont tout leur sens et qui devront être reformulés en fonction de ce que la commission fera de l'amendement déposé par M. Desfayes. M. Tanner pense qu'il n'est pas nécessaire de parler de ces amendements et qu'il faut plutôt se concentrer sur les éléments de principe. Il propose donc de parcourir le triptyque qui lui a été transmis par la commission.

A l'article 1, le département propose d'enlever la référence à la lettre c de l'article 50 LIPP, parce qu'elle parle de l'estimation faite des immeubles agricoles. Effectivement, ceux-ci sont estimés en application du droit foncier rural. C'est une base légale fédérale et M. Tanner comprend la suppression de cette lettre c. Cela étant, il reviendra plus tard sur une question qu'il se pose sur le fonctionnement, en pratique, de l'estimation à la valeur de rendement.

A l'article 2 de la LEFI, ce qui est central dans le PL 13030, c'est la majoration immédiate one-shot de rattrapage de l'évaluation des anciens immeubles. Le projet de loi proposait une majoration de 5%. Maintenant, des amendements proposent de fixer cette majoration à respectivement 12% et 13%. M. Tanner doit dire que les deux propositions lui conviennent. En effet, lorsque la LEFI a changé en 2018, avec une entrée en vigueur en 2019, il y a eu une majoration de 7%. La Chambre constitutionnelle de la Cour de justice a dit que cela n'allait pas parce que c'était systématiquement trop bas et la référence en discussion était de 20%. En fait, ces majorations de 12% ou de 13% proposées par des amendements auraient pour effet de rejoindre les 20% qui étaient prévus. 13% c'est facile à comprendre parce que 20 moins 7, ça donne 13. Avec 12%, on arrive à un résultat arithmétique assez juste puisque c'est 12% sur 107 plutôt que sur 100. Cela étant, la différence est tellement peu fondamentale qu'on ne va pas faire de la mathématique appliquée pour cela. L'avantage du 13% est de ne pas être un taux arrondi. Il pense qu'il est important, pour ceux qui soutiendront ce projet de loi, de pouvoir franchir l'obstacle de la Cour constitutionnelle s'il se présente à nouveau. A titre personnel, cette majoration plus substantielle, de 12% ou 13%, lui paraît renforcer la démarche.

Ensuite, il y a la question de l'indexation de la valeur des immeubles. Le projet de loi proposait une indexation selon l'indice genevois des prix à la consommation plafonné à 1%. Il y a aussi un amendement qui mentionne l'indice IMPI de l'Office fédéral de la statistique. Evidemment, avec un indice où des transactions sont prises en considération, il est difficile de dire qu'on n'est pas assez en adéquation avec le marché immobilier. M. Tanner pense personnellement que la référence a du sens de ce point de vue. Par contre, il s'aperçoit quand même – il n'a pas étudié longtemps cet indice et ce n'est pas sa spécialité – que cet indice est fait trimestriellement au niveau national et qu'il cache beaucoup de disparités cantonales et communales. En effet, il y a trois types de communes prises en compte par cet indice, à savoir les communes urbaines, les communes suburbaines et les communes rurales. La lecture rapide que M. Tanner a faite de cet indice lui fait dire que Genève ne correspond pas forcément à l'indice suisse et que, à Genève même, les communes ne se correspondent pas non plus entre elles. Dès lors, si cela doit être retenu, il faudrait l'appliquer avec un minimum de précision.

Un député PLR indique que, si on applique un indice des prix immobiliers résidentiels, il y a non seulement la problématique indiquée par M. Tanner, mais c'est aussi un indice qui peut fluctuer fortement. Dans les années 1990, on a connu des -20% ou des -30% sur une période de deux ou trois ans. Il aimerait savoir si, le cas échéant, on peut considérer que, le texte disant « est indexé », comprendrait aussi l'application d'un indice à la baisse.

M. Tanner suppose que la question peut être ouverte. On a sans doute à l'esprit le fait que l'on a un marché immobilier qui est plutôt en positif et on ne se pose peut-être pas cette question. M. Tanner n'a pas réfléchi à savoir si la question de prévoir une indexation à la baisse se pose. Cela étant, il y a une adaptation des barèmes d'imposition (revenus et fortunes) chaque année ou périodiquement pour compenser la progression à froid, c'est-à-dire le coût de l'argent, et on peut se demander pourquoi cela n'irait que de bas en haut. S'il s'agit de s'adapter, pourquoi ne pas aller dans les deux sens. M. Tanner ne peut pas répondre précisément, mais cette question doit être ouverte. M. Tanner a dit que cet indice a du sens au niveau immobilier, mais on peut faire un parallèle avec la valeur locative dont on sait que le propriétaire est soumis à l'imposition sur le revenu au titre de la valeur locative qui est, sauf erreur, indexée en fonction de l'indice sur les prix à la consommation. S'il pouvait y avoir un indice cohérent entre les deux, cela pourrait aussi avoir du sens.

M. Bopp apporte une précision sur l'indice utilisé pour la valeur locative. Il faut se référer au règlement relatif à la valeur locative (D 3 08.08) : « A compter de la période fiscale 2021, l'indice utilisé pour le calcul de l'indexation figure dans le tableau publié par l'office cantonal de la statistique

T 05.04.1.01 intitulé « Evolution des loyers des logements non neufs, selon la nature du logement, depuis 1995 » [...] » (art. 3. al. 3). C'est donc un indice spécifique pour la valeur locative.

A l'article 3, il y a une proposition de cohérence consistant à remplacer une date calendaire par une formule différente, ce qui convient très bien à M. Tanner.

A l'article 4, on parle des exceptions. A ce niveau, il y a un point intéressant qui est la question de la suspension de la revalorisation des immeubles en cas d'événements de vie. Aujourd'hui, il y a une disposition reprise dans le PL 13030 avec une suspension jusqu'à la fin de la période décennale de ces valeurs. Cela signifie qu'un changement dans la situation de vie ne doit pas forcément engendrer un surplus d'impôt, mais laisser les personnes dans une situation dans une situation actuelle et prévisible, en tout cas jusqu'à la fin d'une certaine période. Le DF propose de supprimer cela parce que le PL 13030 met fin à la période décennale. L'amendement de M. Desfayes apporte deux précisions au niveau de l'estimation. Tout d'abord, il y a une estimation périodique faite par commission d'experts. Il n'y a plus la notion décennale, mais il y a bien cette périodicité qui existe. Pour le cas où ce travail ne peut pas être fait, et sans doute pour éviter des problèmes qui ont pu être connus périodiquement au cours des 40 dernières années, il est proposé de manière subsidiaire que ce soit le prix d'acquisition ou la valeur de succession qui fasse foi jusqu'à la prochaine estimation. M. Tanner en retire que la périodicité existe encore dans le projet de loi amendé. En tout cas, cela ne peut pas être le prétexte pour supprimer la suspension en cas d'événement de vie. Si le législateur veut supprimer cette suspension, cela serait un choix politique sur lequel M. Tanner ne va pas s'exprimer.

A l'article 5, on est dans la thématique des réclamations et recours. M. Tanner n'a toutefois pas compris pourquoi une proposition consiste à ajouter le terme « annuelle » : « lorsque la valeur annuelle de l'immeuble n'a pas augmenté de manière correspondante [...] ». Il se demande à quoi se raccroche cette notion de valeur annuelle.

M. Tanner relève que, plus loin, la base légale sur les réclamations et recours est dupliquée en y ajoutant la notion d'indexation. Cela semble cohérent. Si on peut contester la majoration, pourquoi ne pas pouvoir aussi contester l'indexation. C'est forcément profitable au contribuable de lui prévoir des droits de contestation.

Un député PDC a une question par rapport aux voies de droit de l'article 5. Si on réfère à l'alinéa 2, on voit qu'il est indiqué « mais au plus tard contre la taxation portant sur l'impôt immobilier complémentaire calculé au

31 décembre de la 1^{re} période fiscale qui suit l'entrée en vigueur de la présente loi ». Cela veut dire que cette voie de droit n'est ouverte que contre une taxation, mais pas par la suite.

M. Tanner pense que la compréhension du député PDC est juste. Personnellement, il s'est interrogé sur ce point, mais aussi sur un autre. On peut en effet contester dans la première taxation qui suit la décision d'indexation ou de majoration, mais au plus tard lorsqu'il y a une taxation en matière d'IIC. M. Tanner doit dire qu'il n'a pas compris le lien qui était fait entre les deux, même s'il voit que cela existe déjà dans la loi actuelle. Il n'arrive pas à comprendre comment on peut être taxé à l'IIC avant d'être taxé à l'impôt sur le revenu puisque les deux ont une échéance au 31 décembre de la période fiscale, mais il s'est dit que ce n'était de toute façon pas un problème. Sur le point soulevé par le député PDC, l'article de loi vise à dire que, si l'administration adresse au contribuable une décision de revalorisation (en cas d'indexation ou de majoration), elle peut être contestée lorsqu'elle est effectuée, mais pas plus tard. Personnellement, M. Tanner pense que c'est juste parce qu'il faut aussi avoir une espèce de sécurité et de forme d'étanchéité des exercices. C'est assez correct. On conteste les choses lorsqu'elles sont notifiées, d'autant qu'il y a d'autres bases légales permettant de demander une évaluation spécifique si la valeur de la maison n'est plus celle que l'administration fiscale lui accorde. Si on lie l'un avec l'autre, M. Tanner pense qu'il y a une cohérence.

M. Bopp précise que l'article 5, alinéa 2 parle de l'IIC et que c'est un mécanisme repris de la loi actuelle. Il faut savoir que cette exception pour l'IIC existe pour deux raisons. En effet, le contribuable peut avoir un bordereau de taxation nul pour l'impôt sur le revenu et sur la fortune. Dans ce cas, il n'est pas autorisé à le contester. S'il reçoit le bordereau d'IIC, vu qu'il n'y a pas de déduction pour l'IIC, il y aura toujours un bordereau pour l'IIC. On est donc sûr que l'on a, à un moment donné, le chiffre pour l'IIC. Il faut également savoir que cela porte aussi sur les personnes morales puisque l'IIC est aussi dû par celles-ci. Dans ce cas, cela permet de donner une échéance pour que les personnes morales puissent déposer un recours contre la majoration pour l'IIC.

M. Tanner constate que, au niveau des modifications de la LCP, à l'article 76, alinéa 5, le projet de loi prévoit une réduction de l'IIC uniquement à destination des personnes physiques habitant leur logement de 1 % à 0,2 %. Cela se veut une mesure compensatoire de l'augmentation de la valeur des immeubles. Un amendement propose de supprimer cette baisse. En maintenant un abattement de 4% sur la valeur des immeubles (40% au maximum), on peut en effet comprendre qu'on se dise qu'il n'y a pas besoin de cette incitation en plus. M. Tanner s'attache pour sa part un peu à cette mesure compensatoire et

c'est quand même une bonne idée de l'avoir. Par ailleurs, il y a un amendement qui propose de le fixer à 0,5 %, c'est-à-dire de trouver une forme d'entre-deux, ce que M. Tanner trouve plutôt bien. Cela étant, c'est une décision politique plus que technique.

Au niveau des procédures d'estimation, à l'article 52 LIPP, des notes et des compléments de notes sont proposés par des amendements du DF. Il est ainsi mis en évidence l'estimation des immeubles servant à l'exploitation agricole et sylvicole. Cela a effectivement du sens de le prévoir de manière spécifique puisqu'il est proposé d'enlever la référence à la lettre c de l'article 50. Il y a donc une cohérence et M. Tanner n'a pas de problème avec l'alinéa 1. Il y a une valorisation qui est faite, puis elle entre en force et elle perdure jusqu'au prochain événement. En revanche, M. Tanner est un peu dubitatif par rapport à l'alinéa 3 qui est proposé : « lorsqu'un immeuble visé à l'alinéa 2 change de propriétaire ou d'usufruitier après l'entrée en vigueur de la loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du ... (*à compléter*), l'alinéa 2 ne s'applique pas et cet immeuble est taxé conformément à l'article 50, lettre c ». Sauf erreur, cela signifie que l'on actualise tout de suite la valeur de l'immeuble. M. Tanner arrive à le comprendre, mais il se pose la question au niveau du fonctionnement administratif. La valeur de rendement des immeubles agricoles est en effet déterminée par la commission foncière agricole. Il se demande s'il est systématique que celle-ci réestime les immeubles agricoles en cas de changement de propriétaire ou d'usufruitier. Il a un doute sur le côté systématique et il invite les commissaires à réfléchir à cela. C'est pour le côté fluide des relations entre les administrés et les administrations qu'il pose cette question. En effet, si on peut éviter de compliquer les choses, ce n'est pas plus mal.

Concernant l'estimation des autres immeubles, il y a deux alinéas proposés par le DF. Cela fait partie des amendements qui devraient être revisités si l'amendement proposé par M. Desfayes était suivi d'effets.

M. Tanner revient, de manière plus spécifique, à la suspension de l'adaptation de la valeur d'estimation. Il pense qu'il n'y a pas de nécessité technique à suspendre l'estimation en cas d'événement de vie (succession ou liquidation du régime matrimonial). Il n'y a pas de nécessité à le faire puisqu'on a une périodicité dans l'évaluation des immeubles. A partir de là, si cela devait être supprimé, cela serait pour d'autres motifs que techniques.

M. Tanner a été interpellé par l'alinéa 6 de l'article 52 proposé par le DF qui dit que « le Conseil d'Etat, comme le contribuable, ont, en tout temps, la faculté de faire procéder à de nouvelles estimations si des changements importants dans la valeur des immeubles le justifient ». Il comprend que le DF propose cela par reprise du droit actuel, mais il s'est demandé quelle serait la

portée d'un tel alinéa. L'article 52 dit qu'il y a une évaluation faite par des commissions d'experts. Il y a donc une réévaluation périodique qui dira s'il y a une évolution des prix et de la valeur des choses. Dans ce cadre, M. Tanner n'arrive pas bien à voir si l'alinéa 6 propose une alternative supplémentaire au Conseil d'Etat pour réévaluer des immeubles ou s'il est là pour protéger les droits des uns et des autres. M. Tanner a de la peine à comprendre la portée qu'aurait cet alinéa en pratique. Il se permet donc de livrer cette réflexion à la commission fiscale.

Concernant l'estimation de la valeur fiscale des immeubles qui ne sont pas à Genève et qui sont soit en Suisse, soit à l'étranger, le DF propose d'ajouter l'article 54A qui parle de l'évaluation des immeubles dans les autres cantons et du fait que, dans un tel cas, on prend la valeur fiscale déterminée par les autres cantons. Cela convient à M. Tanner, d'autant mieux que c'est la pratique actuelle et que c'est déjà réglementé par la Conférence suisse des impôts. A partir de là, il ne voit pas ce qu'apporte cet ajout dans la loi fiscale genevoise puisque c'est une disposition sur laquelle le canton de Genève n'a pas de prise. M. Tanner pense que c'est superflu et que cela n'ajoute pas à la clarté de la loi. Il estime que l'on n'en a pas besoin. Cela se passera de cette manière, même sans cette base légale. Autrement dit, l'article 54A ne change pas grand-chose puisqu'il confirme ce qui est fait actuellement. Il n'y a donc pas d'enjeu particulier. C'est plutôt une question de lecture.

L'article 54B vise l'estimation des immeubles occupés par leur propriétaire à l'étranger. Dans le cadre de l'avant-projet de loi 12470 du Conseil d'Etat qui est devenu un projet de loi, M. Tanner avait été auditionné à ce sujet. La pratique actuelle consiste à prendre la valeur fiscale à l'étranger et, de manière plus générale et systématique, c'est le prix d'acquisition ou la valeur de succession, ce que prévoyait le PL 13030. Maintenant, il est proposé d'ajouter que, lorsque la valeur fiscale des immeubles situés à l'étranger n'est pas disponible, ou que cette valeur fiscale ne correspond manifestement pas à la valeur vénale, on se raccroche au prix d'acquisition ou à la valeur de succession. M. Tanner s'interroge sur l'utilité de cette base légale et sur la relation avec le contribuable.

Il faut se rappeler que la valeur fiscale des immeubles à l'étranger est pertinente pour trois motifs principaux. Tout d'abord, il s'agit d'introduire cette valeur dans la capacité contributive du contribuable pour déterminer son taux d'imposition (le contribuable ne paie pas d'impôts sur ses immeubles à l'étranger, mais ceux-ci ont une influence sur son taux d'imposition). Le deuxième élément est de dire qu'il y a une répartition internationale des éléments imposables. En particulier si le contribuable a des dettes et des immeubles à l'étranger, une partie de ces dettes va être attribuée à l'étranger

dans le cadre de cette répartition. L'effet est de réduire les déductions qui seront applicables à l'assiette fiscale suisse et genevoise. Troisièmement, typiquement pour les immeubles à l'étranger, de manière assez générale, cette valeur va servir à déterminer la valeur locative à l'étranger qui, elle-même, sert à déterminer le taux d'imposition sur le revenu. La règle confirmée par les tribunaux est 4,5% de la valeur fiscale. Maintenant, si on se projette un peu, on voit que peu de pays ont un impôt sur la fortune et que de moins en moins de pays ont des valeurs fiscales. Par ailleurs, effectivement, les valeurs à l'étranger peuvent être contestées et, le cas échéant, être considérées comme ne correspondant pas à la valeur vénale. Cela pose toutefois la question de la manière de le déterminer.

M. Tanner pense qu'il y a un problème de fonctionnement, parce qu'il va falloir que l'administration dise que cette valeur fiscale ne correspond pas à la valeur vénale pour laquelle elle n'a aucune référence de comparaison. Elle devra donc aller chercher une référence chez le contribuable au prix de procédures administratives complexes, longues et coûteuses. L'enjeu est d'avoir une valeur fiscale conforme à l'esprit des choses. A titre personnel, M. Tanner pense que, à partir du moment où l'on met dans la loi genevoise que la valeur fiscale des immeubles genevois, lorsqu'il n'y a pas d'experts qui se réunissent, est déterminée sur le prix d'acquisition, on peut adopter cette règle de manière systématique pour les immeubles à l'étranger sans passer par le chemin d'une valeur fiscale, d'une contestation et d'une procédure administrative compliquée. Si M. Tanner avait une suggestion à faire, cela serait de simplifier cet article, qui n'est pas une contrainte liée à la LHID selon lui, pour dire que la valeur fiscale des immeubles occupés par leur propriétaire à l'étranger correspond à leur prix d'acquisition ou à leur valeur de succession. Il comprend l'esprit de ce qui est proposé, mais il n'appuie pas la démarche parce que c'est inutilement compliqué. La proposition que fait M. Tanner, pour autant qu'il soit autorisé à faire une proposition, règle ce problème.

Un député PDC a une question technique sur les dispositions transitoires à l'article 72, alinéas 16 et 17. Au vu de sa demande d'amendement, il considère que ces dispositions transitoires doivent être supprimées. Il aimerait savoir si M. Tanner partage cet avis.

M. Tanner estime que ce député a raison. Il pense que ce n'est plus nécessaire. Il ajoute que l'amendement renforce le dispositif légal de manière plus prononcée que ne le pouvaient les dispositions transitoires.

XVIII. Deuxième audition de la CGI

M. Christophe Aumeunier, secrétaire général de la CGI

M. Alexandre Faltin, avocat et président de la commission fiscale de la CGI

Le président indique que la commission fiscale a souhaité auditionner à nouveau la CGI, notamment sur les amendements déposés par les commissaires et le département sur le PL 13030.

M. Aumeunier note que c'est la quatrième fois que la CGI est auditionnée sur ces projets de lois. Cela prouve que cette question n'est pas simple. Ils participent toutefois volontiers aux travaux de la commission fiscale dans la mesure de leurs moyens.

M. Faltin propose de passer en revue ses remarques.

Par rapport à l'article 2, alinéa 1, qui parle de majoration, il faut rappeler que la loi actuelle a fait une majoration de 7% au 1^{er} janvier 2019. Pour un bien immobilier qui avait une valeur de 100, il a donc aujourd'hui une valeur de 107. Avec une majoration supplémentaire de 12% par rapport à 107, on arrivera à une valeur de 119,84 et, avec une majoration de 13%, on arrivera à une valeur de 120,91. Avec une majoration de 12%, on a donc une majoration qui est presque de 20% par rapport à la situation antérieure à 2019 et, avec une majoration de 13%, on a presque 21% de plus. M. Faltin constate que c'est considérable comme augmentation. En 2018, le Grand Conseil avait estimé que c'était trop. Aujourd'hui, des amendements vont dans cette direction. La CGI s'attend, s'il y a une telle augmentation, qu'à tout le moins il n'y ait plus d'IIC pour les résidences principales. M. Faltin ne voit pas de problème juridique à le faire.

A l'article 2, alinéa 2, il y a la question de savoir quel indice doit être pris. L'indice genevois des prix est peut-être plus proche de ce qui se fait généralement à Genève. Dans cette logique, M. Faltin s'est demandé si on ne devrait pas prévoir une indexation tous les quatre ans plutôt que chaque année. Un certain nombre de montants prévus par la loi sont en effet indexés tous les quatre ans tandis que d'autres sont indexés chaque année. Avec une indexation tous les quatre ans, cela représenterait clairement moins de travail pour le contribuable et pour l'administration.

Le président note qu'il y avait la question de l'indexation sur le coût de la vie ou sur la base d'autres indices liés aux prix de l'immobilier et aux transactions immobilières.

M. Faltin relève que l'indice genevois des prix à la consommation est déjà utilisé par l'AFC. Cela semble être la solution la plus simple, la plus pratique

et qui permet d'éviter d'avoir plusieurs indices qu'on utilise simultanément dans la loi. Il n'a toutefois pas poussé sa réflexion plus loin.

M. Faltin note qu'un indice général des prix à la consommation évolue a priori de manière plus stable et avec moins d'à-coups. Un indice qui reflète l'évolution de la manière la plus générale et la plus constante possible est donc probablement préférable.

M. Aumeunier ajoute que l'indice proposé par l'amendement des commissaires Verts, socialistes et EAG a une volatilité énorme. Il y a ainsi une volatilité d'environ 3,5 points de base d'une année à l'autre. Ce n'est donc pas pertinent.

M. Faltin indique que l'immobilier a passablement augmenté globalement, mais il pourrait aussi décroître. L'amendement propose d'utiliser un indice des prix immobiliers résidentiels, mais le projet de loi ne se limite pas à l'immobilier résidentiel. Il concerne aussi les immeubles commerciaux (par exemple des arcades commerciales). On peut se demander si on atteint la cible en prenant un tel indice, parce que cela ne prend pas en compte certains types d'immeubles. C'est une question que M. Faltin pose.

M. Faltin signale que certaines déductions ne sont adaptées que tous les quatre ans tandis que le barème d'impôts est adapté chaque année. Ainsi, les propriétaires reçoivent chaque année un courrier de l'administration leur indiquant le montant à reporter. Cela représente du travail pour l'administration et cela évolue chaque année pour le contribuable. Si c'est tous les quatre ans, cela représente moins de travail, mais M. Faltin n'a pas plus d'avis à ce sujet.

Au niveau de la LCP, un amendement propose que la réduction de l'IIC soit de 0,5 % (le PL 13030 propose un taux de 0,2 % par rapport à la situation actuelle de 1 %). M. Faltin ne voit pas de problème juridique à réduire l'IIC pour la résidence principale. Il y a un mandat constitutionnel d'encouragement à la propriété. M. Faltin pense qu'une suppression de l'IIC pour la résidence principale est peut-être le meilleur message que l'on peut donner en accompagnant ce projet de loi. En effet, on est en train d'augmenter l'impôt des propriétaires immobiliers qui paient certains impôts que ne paient pas les locataires et les autres contribuables. Ainsi, un propriétaire immobilier a payé des droits de mutation. Il paie aussi chaque année l'IIC et l'impôt sur la valeur locative. Enfin, à la sortie, il paie l'impôt sur les gains immobiliers. Il est donc nettement plus taxé que quelqu'un qui n'est pas propriétaire. L'IIC est vraiment quelque chose sur quoi on peut travailler et, sauf erreur, environ la moitié des cantons ne prélèvent pas un tel impôt.

Au niveau de la LIPP, un point important est la suppression de l'article 52, alinéa 4, proposée par le département. Dans le système actuel, avec les périodes décennales, on a une réévaluation à chaque fois qu'il y a un transfert, qu'il soit à titre onéreux ou à titre gratuit (donation, succession ou liquidation du régime matrimonial). Le système actuel prévoit que, en cas de transfert dans le cadre de la liquidation du régime matrimonial ou d'une succession, pour le logement principal, on maintient la valeur pour le reste de la période. M. Faltin comprend que, pour le DF, puisqu'il n'y a plus de période, il n'y a plus de raison de maintenir la valeur pour le reste de la période. Pour la CGI, cela pose un problème.

Le projet de loi du Conseil d'Etat prévoyait une augmentation des valeurs fiscales et toute une série de mesures pour adoucir temporairement ces augmentations. M^{me} Fontanet a même dit au Grand Conseil dans le cadre du budget 2021 que ce serait « criminel » si on devait augmenter ces valeurs sans mesures compensatoires. Ici, il n'y a pas de grande réévaluation générale du parc immobilier, mais il y a quand même quelques cas, et qui ne bénéficient pas des mesures compensatoires. Ces quelques cas sont ceux de la succession, de la donation et de la liquidation du régime matrimonial. S'il y a bien certains cas où il faut faire attention, ce sont vraiment ceux-là. Pour la CGI, il est primordial de garder le système actuel, qui ne prévoit pas de réestimation pour les propriétés rurales, pour les successions et pour le logement principal, précisément pour que la veuve, l'orphelin et le retraité lors du décès de son conjoint ne se retrouvent pas avec une explosion potentielle de leur valeur fiscale.

M. Faltin invite la commission à améliorer le système actuel. La lettre b dit qu'il n'y a pas de réestimation en cas de succession. Avant la LIPP, c'est-à-dire avant 2001, il y avait des réestimations en cas de successions, mais pas en cas de donation. Du coup, la LCP prévoyait qu'il n'y avait pas de réestimation en cas de succession tant que c'est pour le logement. Ce n'était pas prévu pour les donations puisque, en cas de donation, il n'y avait pas de réévaluation du bien avant 2001. Depuis, la loi a changé et prévoit désormais une réévaluation en cas de donation, mais on n'a pas adapté cet alinéa 4. M. Faltin invite donc la commission fiscale à améliorer cette disposition et à prévoir une suspension de la valeur d'estimation en cas de succession ou de donation à l'alinéa 4, lettre b. Il ne pense pas que la fiscalité soit un élément qui doit être pris en compte pour encourager les gens à ne pas donner leur logement parce que, s'ils le font, il y a une réestimation. M. Faltin peut confirmer que des personnes d'un certain âge ne transmettent pas leur bien immobilier à leurs enfants parce que cela impliquerait une réévaluation. M. Faltin pense que c'est malsain. Ce n'est pas à la fiscalité de pousser à ne pas transmettre un patrimoine qu'ils voudraient

peut-être transmettre par ailleurs. M. Faltin pense que les motifs qui permettent de garder la valeur en cas de succession s'appliquent aussi en cas de donation. Il pense typiquement à la donation sous réserve d'usufruit. Aujourd'hui, cela entraîne une réestimation qui bloque bon nombre de transmissions. M. Faltin se demande si on ne devrait pas améliorer cette disposition.

La question se pose aussi de savoir si cette disposition a encore lieu d'être s'il n'y a plus de période décennale. Il n'y a certes plus de période décennale, mais le dernier amendement prévoit que l'évaluation des autres immeubles est faite périodiquement par les commissions d'experts. On garde donc une périodicité. M. Faltin trouverait personnellement regrettable que cet alinéa 4 soit supprimé.

Un député PLR comprend que M. Faltin souhaiterait que l'alinéa 4, lettre b soit applicable en cas de succession ou de donation, mais que l'on parle uniquement du logement principal de la personne visée, pour autant qu'elle fasse ménage commun. C'est donc assez restrictif au niveau des cas concernés. En dehors de ceux-ci, la donation induira une réévaluation.

M. Faltin confirme les propos du député. En dehors de ces cas, c'est le système actuel qui s'appliquerait.

M. Faltin a une remarque sur les propositions d'amendements aux articles 54A et 54B qui prévoient des règles particulières pour les immeubles hors du canton et pour les immeubles à l'étranger. La CGI n'est pas favorable à ces deux dispositions. Tout d'abord, il pense qu'il n'y a pas lieu de prévoir des règles spéciales pour des immeubles dans d'autres cantons pour un principe d'égalité de traitement. Ce sont les mêmes règles qui s'appliquent et il y a ensuite la répartition intercantonale ou internationale, mais il n'y a pas de raison d'avoir des règles différentes. Ces deux articles paraissent donc inutiles à la CGI.

L'article 54A est d'autant plus inutile qu'il n'y a pas de marge de manœuvre au niveau des règles intercantionales. Le Tribunal fédéral a fixé des jurisprudences très précises sur la répartition intercantonale des immeubles et cet article n'apporte rien. La CGI n'est donc pas favorable à cet article 54A.

L'article 54B reprend une disposition du projet de loi actuel et qui était, sauf erreur, déjà dans le projet de loi du Conseil d'Etat : « lorsque la valeur fiscale des immeubles visée à l'alinéa 1 n'est pas disponible ou ne correspond manifestement pas à la valeur vénale, l'administration fiscale cantonale la fixe à partir de leur prix d'achat, respectivement à partir de leur valeur de succession ou de donation ». La CGI n'y est pas favorable.

Dans le cas où « cela ne correspond manifestement pas à la valeur vénale », on peut se demander comment l'AFC pourra apporter la preuve que la valeur

historique d'un bien à l'étranger ne correspond manifestement pas à la valeur vénale. Déjà pour un immeuble à Genève, M. Faltin ne sait pas comment l'AFC fait pour le prouver s'il n'y a pas de transaction. Si on a acheté un immeuble, il y a un prix d'achat et ce sera la valeur prise en compte dans le système proposé. Si c'est un bien immobilier que l'on a depuis 20 ans ou 30 ans, M. Faltin ne sait pas comment on va prouver quelle est la valeur vénale. Une expertise n'est en principe pas une preuve, à rigueur de la jurisprudence. M. Faltin peut dire que c'est du travail pour les experts et pour les tribunaux qui pourraient être engorgés de questions d'évaluations de biens à l'étranger qui ne sont pas imposables à Genève et qui sont pris en compte seulement pour le taux de l'impôt et pour la répartition internationale des déductions. Cela semble disproportionné et la CGI n'y est pas favorable. Les articles 54A et 54B pourraient donc être enlevés. Par voie de conséquence également, quand les articles 50 et 52 ont comme titre respectivement « immeubles sis dans le canton de Genève » et « procédure d'évaluation des immeubles sis dans le canton de Genève », M. Faltin ne le limiterait pas non plus aux immeubles dans le canton de Genève. Il semble que l'on peut garder les mêmes règles pour tous les immeubles. Pour un immeuble hors canton, c'est assez facile puisque la jurisprudence est claire. Pour un immeuble à l'étranger, jusqu'à présent, M. Faltin ne croit pas qu'il y a de grands problèmes pour l'évaluation fiscale des immeubles. En revanche, il y a de vrais problèmes pour la valeur locative des immeubles à l'étranger. C'est un vrai débat, mais ce n'est pas le débat du projet de loi.

Un député S a une question sur le fardeau de la preuve. Par rapport aux articles 54A et 54B, si la valeur ne correspond manifestement pas à la valeur vénale, il demande si cela ne serait pas au contribuable lui-même de prouver que la valeur de son bien correspond à la valeur vénale. Il aimerait savoir pourquoi ce serait à l'administration fiscale de le prouver.

M. Faltin se pose aussi cette question. Il est clair que c'est l'administration qui a le fardeau de la preuve des éléments à charge du contribuable et que celui-ci doit prouver les éléments à sa décharge. M. Faltin comprend que le système proposé consiste à dire que l'administration doit prouver que la valeur fiscale ne correspond manifestement pas à la valeur vénale, mais il ne sait pas comment l'AFC va faire pour le prouver. Une fois qu'elle l'a prouvé, c'est elle qui le fixe. Toutefois, une fois qu'elle a prouvé que cela ne correspond pas, cela veut dire qu'elle a quelque chose qui montre que c'est beaucoup plus. M. Faltin imagine que, si l'administration a prouvé que c'est trois fois trop bas, elle prendra trois fois plus. Il n'en sait pas davantage. S'il était à l'administration, il serait très embêté dans l'application de cette disposition.

Un député Vert note que le PL 13030 prévoit que, « 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 » (art. 52A, al. 1), ce qui n'est pas forcément beaucoup plus facile. Il demande si les auditionnés proposeraient que l'on en vienne à ce qui est proposé dans le PL 13030 ou plutôt d'enlever tout ce qui concerne l'évaluation des immeubles à l'étranger.

M. Faltin proposerait plutôt d'enlever ces deux articles ou de faire simplement une disposition pour les immeubles à l'étranger en disant qu'on applique les dispositions des articles 50 et suivants par analogie. Tout à l'heure, il a dit qu'il n'y a pas de grands problèmes pour l'évaluation des immeubles à l'étranger, mais il y a quand même un problème rencontré en pratique quand il y a une grande variation du taux de change, par exemple entre l'euro et le franc suisse. Actuellement, les valeurs fiscales des biens ne bougent pas beaucoup. A priori, ce sont des valeurs historiques qui sont réévaluées périodiquement. Si vous achetez votre bien immobilier à Genève, vous l'achetez en francs suisses et il n'y a pas de problème de conversion. Si vous l'achetez à l'étranger, sauf erreur, l'AFC convertit en francs suisses, au cours du jour de l'achat, le prix d'achat, ce qui donne la valeur fiscale qui évolue ensuite comme les valeurs fiscales genevoises. M. Faltin signale le cas de contribuables qui ont acheté leur bien immobilier pour tant d'euros ou tant de francs français par exemple, mais la monnaie étrangère a perdu entre-temps un certain pourcentage. On peut imaginer un contribuable qui a acheté un bien immobilier pour 500 000 euros à taux de change de 1,60 franc. Etant donné que le taux de change de l'euro est aujourd'hui à 1,00 franc, le contribuable aimerait que la valeur fiscale de son bien évolue à la baisse. Pour le fisc, la valeur fiscale n'est pas de 500 000 euros, mais la contrepartie à l'achat des 500 000 euros à 1,60 franc. La valeur fiscale est donc de 800 000 francs. Le fait que ces 500 000 euros ne valent aujourd'hui que 500 000 francs ne change pas le fait que la valeur fiscale prise en compte est de 800 000 francs.

Si on veut vraiment mettre dans la loi quelque chose pour les immeubles à l'étranger, il faut dire qu'on applique par analogie les règles pour les immeubles en Suisse et que la valeur, dans la monnaie locale, est convertie en francs suisses au 31 décembre de la période fiscale, chaque année. Ce n'est pas parce que la monnaie étrangère a perdu 10% que le bien immobilier du contribuable a pris 10% dans la monnaie étrangère de sorte que la contrevalet en francs suisses serait inchangée. M. Faltin fait remarquer qu'on parle des immeubles à l'étranger et ils entrent peu en compte dans la détermination de la créance fiscale, mais ils entrent quand même en compte et cela peut faire des différences.

Un député PLR note que la formulation initiale du PL 13030 scinde la problématique en deux. Il y a le cas où l'on n'a pas l'information. Il faut donc la trouver et la logique est alors de prendre le prix d'achat. Il y a aussi le cas où l'on a l'information, mais où l'administration fiscale genevoise considère que la décision prise par une autre autorité fiscale n'est pas bonne. Cela pose la question de savoir en quoi l'AFC genevoise est mieux à même de définir la valeur que l'autorité fiscale qui se trouve sur place. Concernant le fardeau de la preuve, le contribuable a apporté la preuve avec l'évaluation fiscale, par exemple celle de l'administration fiscale française, de la valeur de son bien. Il demande en quoi l'AFC genevoise pourrait décider que l'administration fiscale française ne sait pas quelle est la vraie valeur vénale et que l'AFC genevois la connaîtrait mieux. Il pense que l'article 52A du PL 13030 est le plus simple. En effet, il scinde la problématique en deux au lieu de la lier. Quant aux cas où l'information est disponible, on se base simplement sur la valeur fiscale des immeubles définie par l'administration fiscale du lieu où se trouve le bien. Dans la logique de l'assujettissement limité des biens immobiliers, qui dit qu'un bien immobilier est taxé là où il se trouve, c'est l'autorité qui est sur place qui sait mieux combien il vaut et à combien il doit être taxé.

M. Faltin estime que c'est peut-être le cas.

Un député S prend le cas de figure où une administration fiscale, peut-être plus exotique que l'administration française, n'imposerait pas la valeur de ce bien immobilier sur le plan fiscal et n'imposerait pas non plus la fortune. Il demande si, dans ce cas de figure théorique, on peut imaginer que cette administration fiscale à l'étranger soit encline à accepter n'importe quelle valeur pour un immeuble dès lors qu'elle n'est pas concernée fiscalement.

M. Faltin n'est pas sûr d'avoir compris la question, mais il peut dire que, même s'il n'y a pas d'impôt sur la fortune dans de nombreux pays, il y a très souvent des impôts fonciers. Il y a donc souvent une valeur utilisée par le fisc à l'étranger pour prélever quelque chose. Par ailleurs, quand un contribuable acquiert un bien, il y a un prix d'achat et le contribuable doit le communiquer à l'administration fiscale genevoise si elle le lui demande. Il n'y a pas de cas où cette valeur n'est pas disponible. Si ce n'est pas le cas, c'est que le contribuable ne collabore pas et cela pose d'autres problèmes. Pour un contribuable honnête, quel que soit le pays où il achète un bien immobilier, il y a un prix d'achat qui est documenté.

Au niveau de l'article 59, alinéa 1, le projet de loi reprend l'abattement de 15% sur l'impôt sur la fortune. M. Faltin indique que la CGI est favorable à cette réduction.

M. Aumeunier fait remarquer que ce projet de loi prévoit une hausse des valeurs fiscales des immeubles. La première mesure pour contrebalancer cette hausse est l'IIC. Comme deuxième mesure, ils accueillent donc favorablement la baisse de l'impôt sur la fortune parce que son taux est, à Genève, le plus élevé de Suisse et que cela péjore les finances publiques genevoises eu égard au fait que des contribuables s'en vont et que d'autres ne viennent pas.

Un député S demande si les auditionnés ont des éléments factuels sur le fait que des contribuables s'en vont et que d'autres ne viennent pas.

M. Aumeunier indique que les chiffres du DF montrent que les très grandes fortunes partent et sont à peu près remplacées par des fortunes un peu moindres. C'est ce que M. Aumeunier a compris des éléments qui ont été communiqués par le DF. La CGI n'a pas davantage d'éléments si ce n'est la connaissance de grands propriétaires qui ont quitté Genève et d'autres, qui n'ont pas encore quitté Genève, qui expriment le fait que la situation est insupportable.

Un député S note que ce n'est pas les chiffres qu'il a reçus personnellement, mais le département pourra peut-être éclairer la commission.

M. Aumeunier fait remarquer que, pour la CGI, c'est une réalité quotidienne dans leurs relations avec les administrés qui se plaignent auprès d'eux de leur action trop peu importante sur la fiscalité genevoise. Il ne s'agit pas de sortir du cadre de ce projet de loi, mais l'objectif de la CGI est que la fiscalité, à tout le moins celle immobilière, reste neutre, respectivement qu'elle diminue.

M. Faltin signale que la CGI est favorable à la proposition d'amendement de M. Desfayes. Cela étant, il pense que, à l'alinéa 4, lettre b, il faudrait dire « en cas de succession ou de donation ». M. Faltin comprend que l'amendement propose de garder quand même cette règle de base qui est d'avoir une évaluation individuelle et périodique par des commissions qui reste possible. C'est une forme de garde-fou par des commissions qui ne sont pas politiques, mais techniques et externes à l'administration. M. Faltin a beaucoup de respect pour l'administration, mais il pense que ce n'est pas le même travail de taxer et d'évaluer. L'administration est quand même un peu partie prenante en évaluant. Dès lors, l'idée d'avoir ces commissions externes comme garde-fou, M. Faltin trouve que c'est bien.

M. Aumeunier pense que c'est essentiel. En effet, lorsque l'on taxe, on n'a pas l'indépendance utile pour estimer.

Un député PDC a une question concernant l'alinéa 4, lettre b de l'article 52. M. Faltin a conseillé d'ajouter une précision. Si on devait ajouter « et de donation », ce député comprend que cela implique des modifications dans la

teneur de la lettre b. On ne peut pas simplement dire « en cas de succession ou de donation 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 ».

M. Faltin est d'accord avec la remarque du député PDC. On pourrait peut-être dire que « en cas de succession ou de donation pour le logement principal de la personne décédée ou du donateur, s'il est attribué en propriété ou en usufruit à une personne qui faisait ménage commun avec elle [...] ». En effet, cela ne se limite pas à un héritier. M. Faltin donne l'exemple où un contribuable donne la moitié de sa maison à un concubin.

XIX. Deuxième audition de l'OREF

M^{me} Sarah Busca Bonvin, Présidente de la section genevoise de l'OREF

M^{me} Emilia Rebetz, membre de l'OREF

M^{me} Busca Bonvin signale qu'elle a pris en compte la proposition de M. Desfayes qui n'est pas intégrée dans le synoptique avec les différents amendements au projet de loi. Sur la base de ces éléments, les auditionnées ont compris qu'il y a deux lignes, une première prévoyant l'introduction d'un système d'évaluation individuelle périodique par une commission d'experts externes et une deuxième prévoyant un mécanisme visant plutôt à un système de majoration avec ensuite une indexation des valeurs. Elles ont tiré quelques conclusions des deux systèmes, sachant que l'un n'exclut pas l'autre. Clairement, la proposition de M. Desfayes va plus dans le sens d'une conformité avec la LHID et avec la constitution. C'est peut-être l'élément le plus critiquable des autres versions et de leurs différentes déclinaisons.

M^{me} Busca Bonvin pense que, avec l'introduction d'un système d'évaluation individuelle périodique par cette commission, on entre dans un système qui répond aux exigences de la LHID et de la Constitution, puisque le but de cette commission est d'établir les valeurs vénales des biens en question. Il semblerait alors difficile de le critiquer. Par ailleurs, cela va dans le sens de cette conformité. En revanche, vu son expérience, M^{me} Busca Bonvin doit dire que c'est quelque chose qui avait été envisagé dans les premiers projets préparés par l'AFC. L'inconvénient de ce système est d'être coûteux et moins transparent pour le contribuable. Celui-ci voit une valeur qui lui est communiquée et qui demande quand même quelque expertise pour pouvoir la lire. C'est peut-être aussi plus difficilement praticable pour l'autorité fiscale dans la mesure où il y aura un certain nombre d'études si le contribuable n'est pas d'accord avec cette valeur et va la contester. L'administration se trouvera

alors dans la situation de devoir mener une procédure dans laquelle elle n'a pas nécessairement elle-même établi cette valorisation et, donc, se référer à ces experts. Ce n'est pas impossible puisque cela a déjà été fait dans d'autres types d'impôts, mais, dans ce cas, les données ne sont pas nécessairement maîtrisées. Au niveau pratique, cela nécessite aussi de trouver suffisamment d'experts pour faire ce travail sur une base régulière. Il ne s'agit pas seulement de faire l'estimation, mais aussi fournir leur expertise pour d'éventuelles contestations ultérieures qui seraient déposées par des contribuables.

Par rapport à cette proposition, les auditionnées ont l'impression que, pour les biens achetés, dans l'attente de cette expertise, il y avait une indexation jusqu'au moment de l'évaluation. Pour les auditionnées, ce n'est pas nécessairement le cas s'il y a le transfert d'une propriété rurale ou par succession ou par voie de donation où cela ne semblait pas être indexé jusqu'à la prochaine évaluation. C'est peut-être lié au fait que les auditionnées n'ont pas participé aux discussions de la commission, mais cela leur donnait l'impression, à l'alinéa 2, que cette indexation est limitée à ceux qui font l'objet d'une transaction et pas nécessairement aux biens qui sont reçus dans le cadre d'une succession ou d'une donation. Si on devait aller dans ce sens, pour alléger la charge des experts, des autorités et des contribuables, les auditionnées suggèrent d'envisager d'exclure du processus d'évaluation périodique, en tout cas pendant une certaine durée, les biens qui ont fait l'objet d'une transaction, d'une succession ou d'une donation puisque, en règle générale, la valeur est revue à ce moment. On a donc une valeur vénale.

Une différence entre les deux projets se trouve au niveau des effets de la suspension de la reprise des valeurs de succession et de donation puisqu'elle serait limitée à la période durant laquelle cette valeur n'est pas revue par la commission d'experts. M^{me} Busca Bonvin rappelle que, jusqu'en 2000, la suspension durait jusqu'à ce que la personne (soit le conjoint survivant, soit la personne qui s'était séparée) quitte ou vende le logement qu'elle occupait. Du point de vue de l'OREF, il serait préférable d'aller vers ce système parce que cela pose quand même passablement de problèmes à la personne, qui déjà se retrouve seule, d'assumer financièrement une augmentation de ces valeurs. Si cette version devait être reprise, il semble à l'OREF que la LEFI, telle que prévue actuellement, devrait aussi être adaptée puisqu'elle prévoit une prorogation de façon indéterminée. Il faudrait donc l'aligner sur ce projet. Ce sont les éléments que les auditionnées ont vus par rapport à la dernière proposition d'amendement.

Concernant l'autre projet, il y a eu quelques aménagements depuis la dernière audition de l'OREF, mais le système de majoration unique suivi d'une indexation annuelle pose toujours un risque de non-conformité à la LHID et à

la constitution. Il est difficile de dire si c'est vraiment une méthode d'estimation schématique. Du point de vue de l'OREF, il y a quand même un risque important que les tribunaux, s'ils devaient se prononcer sur cette méthodologie dans son intégralité, considèrent que l'on n'a pas nécessairement une valeur vénale et qu'il y aurait plutôt une sous-estimation des valeurs. Il y a aussi la question de l'égalité de traitement. M^{me} Busca Bonvin sait qu'il y a des propositions de majoration de 12 ou 13%. A partir de là, il s'agit de savoir si ces augmentations de majoration sont suffisantes pour remédier à ce problème. On n'a pas nécessairement vu d'autres cantons avec ce système de majoration et d'indexation subséquent. En revanche, cela a l'avantage d'être un système praticable et plus transparent. Le contribuable comprend d'où les données sont tirées. Il est également plus simple dans sa mise en œuvre sous réserve de la procédure de réclamation qui est ouverte à la fois contre la majoration et contre l'indexation. Dès lors, les débuts susciteraient peut-être passablement de réclamations.

M^{me} Busca Bonvin présente quelques pistes de réflexion pour peut-être améliorer cette compatibilité si cette voie devait être suivie. A un moment donné, en vue d'une future évaluation de la valeur vénale, le canton de Schwyz a prévu des majorations plus fines qu'un seul chiffre. C'était plutôt lié à la date où le bien avait été acquis. Il y avait ainsi des taux de 20%, 40% et 80%. Si on souhaite améliorer la conformité, il vaudrait la peine d'examiner la possibilité de faire appel à un cabinet comme Wüest Partner pour évaluer quelle serait la majoration qu'il faudrait appliquer pour que l'on soit plus proche d'une valeur vénale. Concernant l'indexation, il y a deux propositions, d'une part l'indice genevois des prix à la consommation et, d'autre part, l'IMPI qui est un indicateur plutôt en matière immobilière, mais qui est établi au niveau fédéral en tenant compte d'un certain nombre de détails par rapport aux types de communes. Néanmoins, cet indice s'inscrit au niveau fédéral et est calculé sur les transactions de biens immobiliers hypothéqués au niveau suisse. Ce n'est pas nécessairement le reflet du marché genevois qui est dans une situation un peu différente. M^{me} Busca Bonvin indique qu'une autre proposition serait d'examiner la possibilité de créer un indicateur à la demande de l'Etat avec un cabinet qui pourrait créer cet indicateur plutôt sur le marché genevois et qui soit éventuellement validé comme on le fait pour les taux de capitalisation par une commission d'experts.

Au niveau de la conformité avec la LHID et la LIFD, le blocage du mécanisme à la hausse pourrait susciter des critiques si, à terme, il aboutissait à une sous-évaluation. Il faudrait un certain temps, mais, si on plafonne toujours l'augmentation à la hausse (pas nécessairement à la baisse puisqu'il n'y en a pas), cela pourrait susciter des critiques, mais le risque est moins

important que le mécanisme en tant que tel. En effet, dans les deux arrêts où la Cour constitutionnelle ou le Tribunal fédéral ont validé le système avec les prorogations, il y avait toujours un premier alinéa, comme on l'a aujourd'hui dans le dernier amendement, prévoyant que, à terme, on referait une estimation du parc immobilier. M^{me} Busca Bonvin pense que le système a été validé avec cette composante.

Le président prend le cas où il n'y a pas de nouvel indicateur. Il aimerait savoir si l'OREF a une préférence entre l'IMPI et l'indice des prix à la consommation.

M^{me} Busca Bonvin répond que c'est l'IMPI dans une perspective de conformité. Elle pense que c'est plus facile à justifier.

M^{me} Busca Bonvin a une observation par rapport à la procédure de réclamation possible à la fois contre la majoration et contre l'indexation. Peut-être à tort, cela soulève quelques craintes. En effet, il y a des moments où on peut contester. Par exemple, une indexation doit être contestée à la première taxation qui suit. L'OREF se demande si la personne est bloquée dans le cas où elle aurait laissé passer la majoration et trois indexations et que l'on part ensuite sur l'indexation suivante et que le bien immobilier se révèle être inférieur même à l'indexation précédente, voire à la première indexation. Il est en effet difficile de savoir comment on apportera la preuve autrement que par une expertise. Une réflexion de l'OREF, pour alléger le travail des contribuables, de l'administration et des autorités judiciaires, est de prévoir éventuellement la possibilité d'un mécanisme comme l'article 10 de droits d'enregistrement. C'est une sorte de procédure amiable pour se mettre d'accord sur une valeur avec la désignation par les parties d'un ou de trois experts qui rendent un rapport et fixent la valeur. Ensuite, la personne est liée par cette valeur, sachant que les frais sont à supporter par celui qui échoue (si la valeur est inférieure, ils sont supportés par l'administration et, si elle est supérieure, ils sont supportés par le contribuable). C'est une piste de réflexion parce qu'on se trouve dans un système où l'on peut contester chaque indexation pour elle-même ou la majoration, ou dans un système où il faut attendre un changement important pour demander une revalorisation. Entre-deux, il n'est pas évident de savoir si on peut encore dire quelque chose. C'est dans l'idée de ne pas nécessairement engorger les tribunaux avec des contestations que l'on peut voir s'il n'y a pas une voie du milieu, sinon cela peut être simplement une option (le contribuable pourrait alors choisir entre contester ou suivre cette procédure).

Un député PLR note que les auditionnées ont dit leur préférence pour l'indice IMPI par rapport à l'indice sur les prix à la consommation. Il comprend également que cet indice immobilier résidentiel reflète les prix de transaction,

c'est-à-dire de gens qui ont décidé de vendre ou d'acheter, or on veut évaluer la valeur fiscale de résidences de gens qui n'ont pas nécessairement envie de vendre et qui ne sont pas sur le même plan que celui qui a un esprit spéculatif. Ce sont deux situations totalement différentes. Dès lors, prendre un indice qui reflète des prix de transaction alors qu'on veut évaluer la valeur de quelque chose pour quelqu'un qui ne veut pas nécessairement faire de transaction ne paraît pas adéquat. L'indice des prix à la consommation est assurément trop large, mais l'avantage de cette largesse est précisément qu'il reflète forcément ce qu'il y a de plus global et, donc, de plus juste.

M^{me} Busca Bonvin explique que c'était pour renforcer l'éventuel passage de la conformité et de la constitutionnalité du mécanisme de majoration et d'indexation. Somme toute, c'est un mécanisme un peu différent de ce que l'on a l'habitude de voir dans les autres cantons en termes d'estimation du parc immobilier. Il semblait aux auditionnées qu'un indice se rapprochant davantage du marché immobilier qu'un indice plus général serait de nature à aider à passer ce cap, si un tribunal devait juger la conformité du système d'estimation du parc immobilier à Genève. Cela étant, elles ne sont pas nécessairement favorables ni à l'un ni à l'autre, d'où leur proposition de se demander s'il ne faudrait pas élaborer un indice propre au marché genevois qui est un peu particulier. La variante serait d'avoir une commission avec des représentants de l'économie ou des milieux immobiliers et de l'administration, comme on le fait pour le taux de capitalisation, pour déterminer si cet indice est correct et reflète le marché genevois. Maintenant, il ne sera pas nécessairement sur les transactions. On voit qu'une méthode avait été élaborée par Wüest Partner dans une perspective de valorisation de toutes les parcelles. L'OREF pense que l'on pourrait élaborer – c'est leur préférence – un indice propre au marché immobilier genevois pour soutenir le projet dans sa conformité si cette variante devait être retenue.

Un député Vert revient sur l'idée de faire une réévaluation différente selon l'âge de l'objet. Le projet de loi propose une réévaluation forfaitaire entre 20% et 21%, suivant la manière dont on le calcule, de l'ensemble du parc immobilier, or on sait qu'un objet plus ancien est nettement plus fortement sous-évalué que 20%. D'habitude, c'est surtout le terrain qui a pris de la valeur. Aujourd'hui, une maison des années 1960 ne vaut probablement plus grand-chose. Par contre, le terrain a peut-être pris 10 fois sa valeur depuis lors.

M^{me} Busca Bonvin précise que ce n'était pas une proposition. Elle a juste indiqué que, lorsque le canton de Schwyz a proposé cette majoration, pour être plus précis et, probablement, coller un peu plus avec une majoration qui soit conforme à la valeur vénale, il avait regardé quelles étaient les dates où les gens avaient acquis les biens. Il est clair que, plus on se rapproche d'une

majoration qui reflète la valeur du marché, plus des personnes vont se trouver en difficulté et, dans le PL 13030 avec ses amendements, il n'y a pas de mesures à ce niveau. Le Tribunal fédéral dit qu'il ne faut pas sous-évaluer de manière systématique les biens immobiliers. Il faut donc trouver une marge entre ces deux paliers. L'idée était peut-être de dire qu'il est envisageable soit de fixer la majoration qui devrait être appliquée depuis la dernière majoration de 7% par une étude qui serait faite et qui montrerait l'évolution du marché, soit d'être un peu plus fin sans pour autant arriver à un résultat qui serait comparable à ce qui était prévu dans le projet du Conseil d'Etat et qui était un morcèlement de tout le sol genevois avec des augmentations substantielles de valeurs de parcelles de certaines personnes. Ici, c'est toujours une majoration par rapport à une acquisition faite dans les années 1960. Selon M^{me} Busca Bonvin, cela ne sera pas des majorations qui permettront d'arriver au résultat qui aurait été celui avec l'application de la méthode prévue dans le projet de loi du Conseil d'Etat et qui est une revalorisation complète de la parcelle. On ne part alors pas d'un acquis que l'on majore. On recommence à zéro.

M^{me} Busca Bonvin indique que le point de vue de l'OREF est que le projet de majoration plus indexation est un système plus atypique que ce que l'on a pu voir dans d'autres cantons. On ne sait pas comment le Tribunal fédéral, si ce projet devait être contesté dans un recours abstrait ou par contribuable, devrait réagir. Les pistes de réflexion évoquées par l'OREF, et qui ne sont pas nécessairement des propositions, étaient plutôt d'aller dans le sens que, si ce projet devait être revu, il y avait des arguments pour en revendiquer la conformité à la LHID et à la Constitution.

XX. Deuxième audition d'EXPERTsuisse

M. Jean-Marie Hainaut membre du comité

M. Hainaut ne va pas faire une introduction très longue puisque les précédentes auditions ont déjà permis de dire comment EXPERTsuisse perçoit la volonté du législateur de régler la question de l'estimation fiscale des immeubles. Ils ont eu l'occasion de saluer la volonté de le faire, parce qu'ils pensaient que c'est un vrai sujet qui traînait depuis longtemps dans le paysage fiscal genevois. On ne peut donc que se féliciter de voir que le travail avance sur ce point.

A titre d'introduction, il faut rappeler qu'une des principales critiques formulées par EXPERTsuisse sur les précédents projets était leur complexité et leur caractère parfois difficilement applicable sans complication, en tout cas pour les professionnels. Le nouveau projet se signale par la simplicité dans sa compréhension et dans son application. EXPERTsuisse est d'avis que c'est le

type de réponse adéquate au problème posé et qui a une capacité d'application maximale parce que le processus est simple à comprendre et à mettre en place.

Concernant la problématique de la référence à l'indice des prix à la consommation ou à l'IMPI, le recours à un indice a ceci de positif qu'il objectivise la démarche. L'indice, quel que soit celui qui sera retenu, peut difficilement être qualifié de partisan. Par conséquent, le fait d'avoir un indice sur lequel on va se baser pour évaluer si un ajustement des prix de la valeur fiscale des immeubles doit être effectué est quelque chose de plutôt intéressant et schématiquement compatible avec les principes du droit fiscal. La réflexion d'EXPERTsuisse est la suivante. Parmi les propriétaires immobiliers, il y a en tout cas deux catégories : d'une part, ceux qui occupent leur immeuble dont c'est la résidence principale et qui n'ont pas l'intention de vendre et, d'autre part, ceux qui font commerce des immeubles et qui ont une vision d'investisseurs. De ce point de vue, ces derniers peuvent avoir un horizon temps complètement différent par rapport à la détention immobilière.

Pour mesurer l'impact sur une valeur fiscale d'un immeuble occupé par un propriétaire qui n'a pas l'intention de vendre ou autre, EXPERTsuisse estime que l'indice des prix à la consommation est celui qui reflète le mieux l'évolution générale du train de vie dans une société. On a vu, dans le débat et dans des discussions avec l'administration, voire dans des arrêts de Cour fiscale, que la problématique dans l'évaluation des immeubles est souvent la non-volonté du propriétaire de vendre son bien et, donc, la difficulté de trouver la valeur vénale. EXPERTsuisse pense qu'il est important d'avoir en tête ces deux catégories de propriétaires. Pour ceux qui vont vendre et acheter régulièrement des immeubles, il y aura un réajustement avec la valeur d'acquisition. Pour le cercle des occupants de leur propre bien immobilier, le fait de se loger est un bien courant comme un autre. A cet égard, EXPERTsuisse pense qu'il serait plus indiqué de garder un indice général des prix à la consommation plutôt qu'un indice sectoriel qui est probablement lié au monde de l'immobilier, mais pas comme l'est le propriétaire occupant. C'est un commentaire qu'EXPERTsuisse souhaitait faire sur la question de l'indice à prendre en compte parce que c'est un point structurant de ce projet.

M. Hainaut tient à préciser qu'il ne défend pas un indice. Il donne un avis par rapport à une alternative d'un système dont il a dit qu'il le trouve bon parce qu'il est bien d'avoir un indice de référence. Son propos est basé sur la dichotomie entre le propriétaire qui occupe son bien immobilier et le propriétaire investisseur. Pour ce dernier, sa fiscalité va être appréhendée au moment des ventes par la fiscalité indirecte et par l'impôt sur les gains immobiliers. C'est une logique fondamentalement différente de celle du propriétaire occupant. Le propriétaire investisseur va bénéficier du fait que,

dans le quartier en question, il y a eu des transactions réalisées à des prix significativement plus hauts. Cela dit, pour le propriétaire occupant son bien immobilier dans le même quartier, la réalité ne change pas. Elle ne changera que le jour où il vendra et, à ce moment, il paiera l'impôt sur les gains immobiliers et toutes les autres taxes qu'il doit payer. M. Hainaut ne croit pas que cela soit une question partisane. C'est juste la question de savoir quelle est la juste mesure de la capacité contributive du propriétaire. Dans un monde de l'immobilier, qui est très différent de ce que l'on peut constater par exemple au niveau des valeurs mobilières, où des gens peuvent vendre tous les jours, il n'y a pas la même réalité. C'est pour cela qu'EXPERTsuisse pense que la différence de perspective du propriétaire immobilier justifie que l'on s'oriente plutôt vers un indice des prix à la consommation, pour celui qui est occupant sur le long terme, et pas vers un indice des prix de l'immobilier.

M. Hainaut est d'avis qu'aucun des deux indices proposés n'est contraire aux principes LHID. Il pense que la mesure de la capacité contributive qui s'exerce aussi en matière d'impôt sur la fortune est mieux mesurée par l'indice des prix à la consommation.

Un député S précise qu'il aimerait savoir lequel des deux indices colle le mieux avec l'objectif politique et fiscal d'évaluer un bien immobilier à sa valeur vénale.

M. Hainaut répond que c'est l'indice des prix à la consommation parce qu'il reflète l'évolution des prix de manière générale, le logement au sens large étant aussi un bien. Concernant la première question, s'il n'y en avait qu'un seul à choisir, il choisirait l'indice des prix à la consommation.

Un député PDC note que la LPP contient des mécanismes pour tenir compte de la capacité contributive des contribuables et qui ont comme instrument l'indice genevois des prix à la consommation (cf. art. 67 LPP qui lutte contre la progression à froid). Il aimerait savoir si M. Hainaut partage cet avis.

M. Hainaut relève que l'on parle de quelque chose de compliqué parce que la situation de chaque personne va entraîner, pour chacun des contribuables, une réaction qui peut être différente parce que les situations sont différentes ou parce que la perception de la réalité financière, fiscale ou autre, est différente. Le recours à une mesure statistique est ainsi la moins mauvaise méthode pour avoir un traitement général qui permette de tenir compte du phénomène de l'augmentation du coût de la vie et, donc, d'en tenir compte dans les lois fiscales. L'article 67 est probablement une bonne indication que cet indice n'est pas aberrant. M. Hainaut pense aussi que, dans le domaine de l'évaluation des immeubles, il a aussi sa place. Maintenant, le fait qu'il figure à l'article 67 ne peut pas être considéré comme un obstacle au fait d'avoir un autre indice à

un autre article. En tout cas, dans un souci de cohérence, on peut se dire que, à un moment donné, le législateur a trouvé que c'était une mesure fiable et correcte pour mesurer l'évolution du coût de la vie.

Concernant la limitation à 1%, elle est probablement justifiée par le fait de dire que des augmentations qui colleraient systématiquement avec la hausse d'un indice rendraient la situation tellement volatile que, même pour l'Etat de Genève, la prévisibilité serait beaucoup moins grande. On peut discuter du 1%, mais M. Hainaut pense que c'est un des instruments du mécanisme qui permet de dire que, graduellement, la valeur des biens immobiliers va suivre la tendance, mais dans une mesure qui est compatible avec la situation de quelqu'un qui ne veut pas vendre et qui n'a pas de revenus particuliers, si ce n'est le fait qu'il puisse habiter dans le bien immobilier en question.

M. Hainaut relève qu'un des amendements présentés touche à la majoration. On a cette décision qui parle d'une augmentation de 20%. On comprend que 7% c'est éloigné de 20%. On comprend aussi que 12% c'est plus proche de 20% que de 7%, mais que 19% ou 20% c'est encore plus proche. Sur un plan strictement juridique (savoir où l'on va placer le curseur est éminemment politique), la question est de savoir si, en le posant à 12% (5% + 7%), on est en dehors du problème constitutionnel ou du problème de compatibilité de la loi avec les principes supérieurs ou si on est tranquille parce qu'on a fait le pas nécessaire pour franchir une limite que la Cour n'a d'ailleurs pas fixée. Aujourd'hui, ce que l'on peut dire, c'est que 20% ce n'est pas un montant qui a été fixé et qu'il n'a pas de valeur supérieure à celle que revêt l'arrêt de la Cour fiscale. C'est un indicateur qui devrait en principe nous dire que rester à 7% n'est pas satisfaisant et est probablement de nature à mettre en péril le système tel qu'il est prévu. En effet, il n'est pas impossible que, si l'autorité judiciaire devait se prononcer sur la loi, elle dise que l'on n'a pas compris le message précédent puisque, en faisant ce pas de 7% à 12%, on a certes fait un pas, mais qui n'était pas suffisant.

M. Hainaut ne sait pas s'il y a un élément qui permet de dire qu'on n'est pas dans les clous avec 12% et que ce n'est qu'en collant à 20% qu'on est sûr de réaliser ce que souhaite la Cour. M. Hainaut croit que le processus vers lequel on s'oriente va, avec le mécanisme d'indexation au coût de la vie avec 1% au maximum chaque année, inexorablement faire que l'on s'approche de 20%. On voit qu'il y a un enjeu politique important entre un saut à 12% ou celui que l'on ferait à 19 ou 20%. M. Hainaut a de la peine à dire que le saut à 12% condamnerait le projet. Maintenant, c'est une question d'équilibre que l'on peut trouver ou non dans l'ajustement auquel on veut procéder en complément de celui des 7% qui a déjà été fait.

Le président note qu'un amendement de M. Desfayes, qui ne figure pas dans le tableau comparatif, a été soumis à discussion. Il aimerait savoir si M. Hainaut a un avis à ce sujet. Par ailleurs, celui-ci souhaite peut-être s'exprimer sur les articles 54A et 54B concernant l'évaluation des immeubles dans un autre canton ou à l'étranger.

M. Hainaut note, surtout par rapport à l'article 54B, que, de façon générale, le propriétaire qui détient un bien à l'étranger est aujourd'hui face à un certain nombre de problématiques pratiques, tant pour remplir sa déclaration de manière complète et cohérente que pour l'évaluation du bien immobilier lui-même et que pour l'évaluation de la valeur locative, respectivement la prise en compte de frais d'entretien qu'il pourrait avoir sur ce bien. M. Hainaut pense qu'il est probablement bien d'avoir une référence plus claire par rapport aux biens qui sont à l'étranger. Ce qui serait souhaitable, même si ce n'est pas l'objet du projet actuel, ce serait d'avoir une sorte de vision globale de la fiscalité du propriétaire résident en Suisse par rapport à un bien qui est à l'étranger. La question qui se pose par rapport à la valeur fiscale ne peut pas se régler indépendamment de celle qui se pose par rapport à la valeur locative et, notamment, à la prise en compte des frais d'entretien. A Genève, pour la valeur locative, il y a la règle de 4,5% de la valeur du bien qui est très schématique. Dès lors, si on améliore la clarté du texte par rapport aux biens à l'étranger pour la valeur fiscale, on devrait le faire également d'une certaine manière pour la valeur locative. On ne va pas compliquer en ajoutant quelque chose ici, mais c'est quelque chose qui devrait probablement être pris en compte dans la pratique administrative.

Le président propose de donner la parole à M. Desfayes pour qu'il présente son amendement.

M. Desfayes relève que, lors de la précédente audition d'EXPERTSuisse, M. Gillioz avait parlé de la difficulté d'articuler en même temps les articles 50 et 52 LIPP. Il parlait à ce sujet d'un point de tension. Un amendement a donc été déposé dans ce contexte et celui-ci propose une nouvelle version de l'article 52, alinéas 2, 3, 4 et 6 ainsi qu'un nouvel alinéa 2bis. Il prévoit ainsi de maintenir le système d'évaluation actuel par des commissions d'experts. Toutefois, si cette évaluation devait se faire attendre, il y aurait une béquille qui est l'article 52, alinéa 2bis, qui prévoit que, à défaut d'évaluation par les commissions d'experts, « [...] l'évaluation des autres immeubles correspond à leur prix d'acquisition par le contribuable. Cette évaluation est indexée, chaque année, à l'indice genevois des prix à la consommation. L'indexation annuelle ne peut toutefois pas excéder 1% ». Il y a donc une articulation entre les articles 50 et 52. On a toujours le principe des commissions d'expert, mais la perception de l'impôt sur la fortune est préservée par l'alinéa 2bis.

Un grand problème auquel a été confrontée l'administration est la période décennale qui est remplacée, dans cet amendement, par « périodiquement », ce qui donne une marge de manœuvre plus importante à l'administration. Il est également précisé à l'alinéa 2 que les membres des commissions d'experts doivent être externes à l'administration pour éviter que ces commissions soient à la fois juges et parties.

M. Desfayes fait remarquer que, dans le tableau comparatif avec les amendements proposés, on voit que l'administration fiscale a proposé d'ajouter des dispositions transitoires pour l'article 52, alinéa 4, c'est-à-dire la suspension de l'adaptation de la valeur d'estimation en fonction de la valeur du droit d'enregistrement. Selon ces dispositions transitoires, la nouvelle loi ne prévoyait plus cette suspension que M. Desfayes considère pourtant comme fondamentale. En effet, s'il y a une cession du bien dans le cadre d'une succession ou d'une donation, on ne va pas imposer l'héritier qui occupe ce bien à la valeur du droit d'enregistrement. Cela serait aberrant et cela aboutirait à ce que la personne vende son bien du fait de l'augmentation massive d'impôt. Ce qui a été prévu à l'alinéa 4, dans l'amendement proposé, est donc de maintenir cette suspension notamment en cas de succession ou de liquidation du régime matrimonial.

M. Hainaut comprend, concernant l'articulation entre les articles 50 et 52, qu'il s'agit de la commission figurant à l'article 50, lettre a. En fait, l'articulation qui maintient cette commission est utile dans la mesure où, que cela soit pour fixer les taux ou pour faire les évaluations, en principe, le contribuable fait lui-même l'évaluation de son bien dans sa déclaration. La commission, qui va surtout fixer les taux, va permettre, pour les immeubles locatifs, de faire l'estimation et de le traiter de manière correcte.

M. Desfayes précise qu'on ne parle pas de la même commission. Si on regarde l'article 52, alinéa 2 actuel, « l'évaluation des autres immeubles est faite par des commissions d'experts et vaut pour une période de 10 ans appelée période décennale ». Si on regarde l'article 50, lettre e, on voit que « les autres immeubles, notamment les villas, parcs, jardins d'agrément, ainsi que les immeubles en copropriété par étage sont estimés en tenant compte du coût de leur construction, de leur état de vétusté, de leur ancienneté, des nuisances éventuelles, de leur situation, des servitudes et autres charges foncières les grevant, de prix d'achat récents ou d'attribution ensuite de succession ou de donation et des prix obtenus pour d'autres propriétés de même nature qui se trouvent dans des conditions analogues, à l'exception des ventes effectuées à des prix de caractère spéculatif [...] ». Quand EXPERTsuisse a été entendu la première fois par la commission fiscale, M. Gillioz avait dit que, avec le PL 13030, il y avait un point de tension entre l'article 50, lettre e fixant des

principes d'estimation et l'article 52, alinéa 2 nouveau, qui dit que le prix d'estimation est le prix d'acquisition. Cela étant, si M. Hainaut n'a pas vu cet amendement au préalable, il est difficile d'avoir une position à brûle-pourpoint.

Le président propose qu'EXPERTsuisse prenne position par écrit sur cet amendement. Il précise qu'il faudrait le faire assez rapidement étant donné que la commission va commencer le vote sur ce projet de loi la semaine prochaine.

M. Hainaut va voir avec son collègue pour prendre position à ce sujet.

XXI. Commentaire du DF sur les amendements de M. Sébastien Desfayes

M. Bopp note que la commission voulait avoir un avis technique et légistique du département sur les amendements que M. Desfayes propose au PL 13030. Le DF a ainsi envoyé à la commission une note datée du 29 mars 2022 que M. Bopp va présenter maintenant ([Annexe 17](#)).

L'amendement proposé au PL 13030 prévoit d'introduire une évaluation par une commission d'experts diplômés en matière d'évaluation immobilière. Par rapport à ce point, on a vu que la dernière évaluation par des commissions d'experts a eu lieu en 1964 et qu'elle a nécessité des ressources très importantes en personnel et en temps. En 1964, il a ainsi fallu trois ans pour procéder à cette évaluation. Il s'agissait alors d'une évaluation générale et tous les immeubles du canton ont donc été évalués. L'amendement proposé aujourd'hui permet de comprendre que l'évaluation par des experts diplômés externes à l'administration pourrait être générale ou échelonnée dans le temps. On n'évaluerait donc pas tous les immeubles en même temps, mais la commission pourrait le faire de façon échelonnée. Sur le plan technique et légistique, le DF a besoin de savoir plus précisément si c'est une évaluation générale de tous les immeubles du canton en même temps ou si c'est une évaluation échelonnée dans le temps (il serait important de le préciser). Il faudrait aussi savoir qui supporte le coût de ces évaluations entre les propriétaires et l'Etat. Enfin, il faudrait avoir davantage de précisions sur la manière dont la commission va travailler. Par exemple, si elle procède de manière échelonnée, il s'agit de savoir avec quels immeubles elle va commencer. Ce que le DF redoute le plus par rapport à cette évaluation par des commissions d'experts, c'est que cela soit une disposition fantôme, c'est-à-dire qui ne s'appliquera jamais, de la même manière que les commissions d'experts, qui devaient procéder à la réévaluation des immeubles du canton de Genève, n'ont jamais été réactivées depuis 1964.

Un député PDC fait remarquer qu'il ne saurait être question d'évaluations faites de manière échelonnée. L'exposé des motifs de l'amendement précise

bien que c'est fait précisément pour préserver l'égalité de traitement entre les propriétaires à l'échelle du canton, c'est-à-dire en une fois au même moment, sinon il y aurait des problèmes de violation du principe de l'égalité de traitement. C'est donc une évaluation faite non par une commission d'experts, mais par des commissions d'experts et qui est faite en une fois à l'échelle du canton. Il est surpris que l'on demande si les coûts de ces estimations pourraient être supportés par les propriétaires. En effet, pour qu'ils soient supportés par ceux-ci, il faudrait qu'il y ait une base légale. En l'absence de base légale, ce n'est évidemment pas les propriétaires qui vont supporter ces coûts d'estimation. A toutes fins utiles, cela sera précisé dans un amendement qui sera déposé d'ici à la semaine prochaine.

Concernant le fait que c'est une estimation fantôme, ce député rappelle que le canton de Vaud a réussi à procéder à des évaluations à l'échelle du canton par le biais d'experts indépendants de l'administration. C'est une question de volonté politique. Au demeurant, si cette volonté politique devait être absente, il y a l'alinéa 2bis qui vise à préserver la perception de l'impôt sur la fortune en matière immobilière.

Il relève que le département pense qu'il faudrait aussi préciser la période. Il fait remarquer que ce n'est évidemment pas chaque année. On se doute bien qu'une telle évaluation va prendre du temps, mais il n'a pas non plus voulu fixer une période. Un des problèmes que l'on a eus depuis 1964, c'est précisément la période décennale. En effet, on arrivait au terme de celle-ci et la commission d'experts n'était toujours pas mise en œuvre. On repoussait donc à chaque fois le problème. Avec les alinéas 2 et 2bis proposés, s'il existe une volonté politique, des commissions d'experts seront mises en œuvre. Si ce n'est pas le cas, on ne se retrouvera pas coincé par une stagnation de l'évaluation des immeubles, tant il est vrai que l'on aura une augmentation annuelle fixée par rapport à l'indice des prix à la consommation.

Ce député pense que tous les griefs faits par rapport à l'égalité de traitement, parce qu'il y aurait une évaluation échelonnée, ne résistent pas, parce qu'il n'y aura pas d'évaluation échelonnée. Si ce n'est pas suffisamment clair, il soulignera dans le procès-verbal que c'est à l'échelle du canton, en une seule fois, par des commissions d'experts.

M. Bopp aborde la durée de validité de l'évaluation par des commissions d'experts diplômés en matière d'évaluations immobilières. Dans le système actuel, l'évaluation par les commissions d'experts est valable durant dix ans. Le problème pour le DF est qu'il n'y a plus de durée de validité de l'évaluation par des commissions d'experts. Le département s'est demandé si c'est pour un an, c'est-à-dire qu'il faut que les experts travaillent de façon continue et qu'ils remettent à jour l'évaluation chaque année, pour trois ans, pour dix ans comme

le droit actuel ou pour une autre durée. Pour plus de sécurité juridique, le département préférerait qu'il y ait un laps de temps et que l'on sache quelle est la date de péremption de ces évaluations. Vu qu'il n'y a pas de délai dans la loi, cela pourrait s'éterniser sur plus de dix ans, voire sur cinquante ans. Il faudrait donc clarifier ce point.

L'amendement prévoit également que l'évaluation des autres immeubles correspond à leur prix d'acquisition par le contribuable (art. 52, al. 2bis). Cette disposition prévoit que le prix d'acquisition entre en ligne de compte uniquement si l'évaluation n'a pas été effectuée de manière individuelle par des commissions d'experts. Donc, tant que celles-ci n'ont pas fait leur travail, on prend le prix d'acquisition, pour autant qu'il y ait eu une transaction après l'entrée en vigueur de la loi. Le département comprend que, une fois que les commissions d'experts auront fait l'évaluation générale de tous les immeubles dans le canton, le prix d'acquisition n'entrera plus en ligne de compte. Cela ne sera plus un élément utilisé pour l'évaluation des immeubles. Le département voulait être sûr d'avoir bien compris ce point.

M. Desfayes indique que le département a bien compris. L'alinéa 2bis est une béquille et l'alinéa 2 est le principe général.

M. Bopp signale que, concernant l'indexation, le DF constate que l'évaluation est parfois indexée et qu'elle est parfois non indexée. Quand c'est l'évaluation au prix d'acquisition, elle est indexée. Quand il y a une prorogation des évaluations actuelles, elle est indexée. Quand il y a une évaluation par des commissions d'experts diplômés, elle n'est pas indexée. Quand il y a une évaluation en cas de donation ou de succession, elle n'est pas indexée. Le DF fait simplement ce constat.

Concernant la suspension de l'évaluation, l'article 52, alinéa 4 de l'amendement prévoit que l'évaluation à la valeur retenue par l'administration fiscale cantonale en cas de donation et de succession est suspendue à certaines conditions, à savoir en cas de continuation de l'exploitation agricole, pour l'héritier qui faisait ménage commun avec le défunt et pour le conjoint divorcé qui reste dans le logement conjugal. Le DF ne voit pas quelle est la durée de cette suspension et si elle est par exemple à vie ou pour dix ans comme dans le droit actuel. Pour le département, c'est une source d'insécurité juridique. Dans le cas de l'héritier qui faisait ménage commun avec le défunt, on peut imaginer que la suspension de l'évaluation se reporte de génération en génération si l'héritier fait ensuite lui-même ménage commun avec quelqu'un d'autre qui, à son décès, devient l'héritier, etc. Il y aurait ainsi un report de génération en génération et on saurait plus comment arriver à arrêter cette suspension.

M. Desfayes assure que ce n'est pas de génération en génération, parce qu'il est précisé, à l'alinéa 4, que c'est jusqu'à la prochaine estimation.

M. Bopp prend note de la remarque, mais on a vu qu'on ne sait pas quelle serait la durée de l'estimation. Dès lors, si c'est jusqu'à la prochaine estimation, cela peut être cinq ans ou dix ans. Dès lors, il serait peut-être préférable pour les contribuables de savoir combien de temps cela va être. On peut aussi se demander si cela va être au bon vouloir de l'administration qui dirait que l'on va faire des estimations chaque année, puisque l'on a les ressources et les moyens pour le faire, ou qu'on le fait tous les cinquante ans.

M. Bopp indique que le département a également fait une sorte de casuistique pour voir comment le PL 13030 amendé s'appliquerait. Il a ainsi considéré qu'il y avait de multiples configurations et variantes qui seraient problématiques sous l'angle de l'égalité de traitement et du point de vue de la compréhension par les propriétaires concernés. Pour faire cette casuistique, le DF s'est basé sur l'hypothèse que l'estimation allait être échelonnée dans les temps. Toutefois, même si on ne fait pas une estimation échelonnée dans les temps, on se rend compte qu'il y a quand même une casuistique et qu'il y a des solutions qui ne sont pas facilement prévisibles à l'avance. M. Bopp prend le cas de sept propriétaires qui se rencontrent et qui discutent de la manière dont leur villa est évaluée. L'un va dire qu'il y a eu une prorogation. Un autre va dire qu'il a eu une succession et que c'est donc l'administration qui a fait l'estimation. Un autre a eu une transaction et c'est donc le notaire qui a fait l'évaluation. Pour le DF, avec l'amendement proposé, le PL 13030 devient très complexe. Pour mémoire, si on revient au PL 13030 avec les amendements techniques du DF, donc sans l'amendement de M. Desfayes, la situation est beaucoup plus simple puisque, finalement, il y a trois méthodes d'évaluation. Il y a ainsi une prorogation des évaluations existantes avec la majoration de 5%, une prorogation des évaluations existantes sans la majoration de 5% et une évaluation au prix retenu pour la perception des droits d'enregistrement ou de succession.

Pour en revenir au PL 12773 du Conseil d'Etat, on se rend compte que, même s'il s'exprime de façon complexe dans le dispositif qui le met en place, il n'y a qu'une méthode d'évaluation. Il y a ainsi une estimation schématique qui correspond à la valeur du terrain plus la valeur de la construction et il y a une déduction sociale sous condition, mais il n'y a que cette estimation schématique qui est faite par l'administration fiscale cantonale et une commission d'experts. S'il y a une transaction, une vente, une donation ou une succession, c'est toujours l'estimation schématique qui s'applique. Il n'y a donc qu'un seul système.

M. Desfayes remercie le département pour son travail, même s'il n'en partage pas les conclusions. Il faut relever que les amendements du département sur le PL 13030 ne sont pas toujours techniques et ont parfois des conséquences importantes. Si on supprime la possibilité de suspendre la réévaluation en cas de divorce ou de succession, on se retrouvera avec des gens pénalisés et qui seront contraints de vendre leur immeuble. Il assume pleinement qu'il y ait des situations différentes selon les cas avec ses amendements. Par rapport aux points de divergence entre ces sept propriétaires, parmi lesquels il y aura une personne divorcée, un héritier et un propriétaire encore vivant et pas encore divorcé, ils auront des situations dissemblables, mais ils seront traités dissemblablement parce qu'ils ont des éléments de la vie qui sont différents.

Concernant les autres griefs liés à l'inégalité de traitement, c'est uniquement s'il y avait une évaluation échelonnée, or ce n'est pas ce que prévoit l'amendement. En effet, ce qui est prévu – cela sera précisé en cas de besoin – c'est une évaluation générale.

XXII. Deuxième débat sur le PL 13030

Le président indique que la commission va aller jusqu'à la fin du 2^e débat, puis elle suspendra les travaux pour que le département puisse faire les vérifications légistiques nécessaires.

Le président procède au vote du 2^e débat :

Titre & préambule pas d'opposition, adoptés.

Le président met aux voix l'amendement du département à l'**art. 1** :

Art. 1 Principe

La durée de validité des estimations de la valeur fiscale des immeubles visés à l'article 50, lettres b, d et e, de la loi sur l'imposition des personnes physiques est prorogée pour une durée indéterminée.

Oui : 12 (3 S, 2 Ve, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC)

Non : –

Abstention : 1 (1 EAG)

L'amendement est accepté.

Le président met aux voix l'article 1, dans son ensemble, tel qu'amendé :

Oui : 12 (3 S, 2 Ve, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC)

Non : –

Abstention : 1 (1 EAG)

L'article, 1, dans son ensemble, tel qu'amendé, est accepté.

Le président met aux voix l'amendement de MM. Eckert, Bonny, Carasso, Thévoz et Batou à l'**art. 2, al. 1** :

¹ La valeur fiscale actuelle de ces immeubles au 31 décembre 2021 est majorée de 13% et reconduite jusqu'au 31 décembre 2022.

Oui : 6 (1 EAG, 3 S, 2 Ve)

Non : 9 (2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)

Abstentions : –

L'amendement est refusé.

Le président met aux voix l'amendement de M. Blondin, M. Desfayes, M^{me} Kämpfen, M. Zweifel, M. Cuendet, M. de Senarclens, M. Ivanov, M. Pistis et M^{me} Sapin à l'**art. 2, al. 1** :

¹ La valeur fiscale actuelle de ces immeubles au 31 décembre 2021 est majorée de 12% et reconduite jusqu'au 31 décembre 2022.

Oui : 11 (1 EAG, 1 S, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)

Non : –

Abstentions : 4 (2 S, 2 Ve)

L'amendement est accepté.

Le président signale qu'il va soumettre l'amendement du département en y incluant le taux de majoration de 12% tel que la commission vient de le décider. En effet, l'amendement du département est technique et il faudrait qu'il soit repris tout en y incluant la volonté de la majorité de la commission d'avoir une majoration de 12%.

Le président met aux voix l'amendement du département à l'**art. 2, al. 1** :

Art. 2 Majoration et indexation

Majoration

¹ La valeur fiscale actuelle de ces immeubles au 31 décembre de l'année qui précède l'entrée en vigueur de la présente loi est majorée de 12% et reconduite pour la 1^{re} période fiscale qui suit l'entrée en vigueur de la présente loi.

Oui : 13 (2 S, 2 Ve, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)
 Non : –
 Abstentions : 2 (1 EAG, 1 S)

L'amendement est accepté.

Le président met aux voix l'amendement de MM. Eckert, Bonny, Carasso, Thévoz et Batou à l'**art. 2, al. 2** :

² La valeur fiscale de ces immeubles au 31 décembre 2022 est indexée, chaque année, à l'indice des prix de l'immobilier résidentiel de l'OFS (IMPI), dès 1^{er} janvier 2023. Le lissage temporel de l'indice est défini par voie réglementaire.

Oui : 6 (1 EAG, 3 S, 2 Ve)
 Non : 9 (2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)
 Abstentions : –

L'amendement est refusé.

Le président met aux voix l'amendement du département à l'**art. 2, al. 2** :

Indexation

² A compter de la 2^e période fiscale qui suit l'entrée en vigueur de la présente loi, la valeur fiscale visée à l'alinéa 1 est indexée, chaque année, à l'indice genevois des prix à la consommation. L'indexation annuelle ne peut toutefois pas excéder 1%.

Oui : 12 (3 S, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)
 Non : –
 Abstentions : 3 (1 EAG, 2 Ve)

L'amendement est accepté.

Le président met aux voix l'article 2, tel qu'amendé, dans son ensemble :

Oui : 11 (2 S, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)
 Non : –
 Abstentions : 4 (1 EAG, 1 S, 2 Ve)

L'article 2, tel qu'amendé, est accepté dans son ensemble.

Le président met aux voix l'amendement du département à l'**art. 3** :

Art. 3 Valeur fiscale actuelle

La valeur fiscale actuelle au sens de l'article 2, alinéa 1, est celle qui est déterminante au 31 décembre de l'année qui précède l'entrée en vigueur de la présente loi. Elle comprend, le cas échéant, la majoration prévue par

la loi prorogeant jusqu'à fin décembre 1984 la durée de validité des estimations 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, du 14 janvier 1993 et du 22 novembre 2018.

Oui : 14 (3 S, 2 Ve, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)

Non : –

Abstention : 1 (1 EAG)

L'amendement est accepté.

Le président met aux voix l'article 3, tel qu'amendé, dans son ensemble :

Oui : 14 (3 S, 2 Ve, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)

Non : –

Abstention : 1 (1 EAG)

L'article 3, tel qu'amendé, est accepté dans son ensemble.

Le président met aux voix l'amendement du département à l'**art. 4, let. a** :

Art. 4 Exceptions

La majoration de l'article 2, alinéa 1, ne s'applique pas aux valeurs fiscales actuelles suivantes :

a) celles qui ont été estimées par expert à la valeur vénale après le 31 décembre de la 11^e année qui précède l'entrée en vigueur de la présente loi ;

Oui : 14 (3 S, 2 Ve, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)

Non : –

Abstention : 1 (1 EAG)

L'amendement est accepté.

Le président met aux voix l'amendement du département à l'**art. 4, let. b** :

b) celles qui ont été fixées selon le coût de la construction, pour les constructions faites après le 31 décembre de la 11^e année qui précède l'entrée en vigueur de la présente loi ;

Oui : 14 (3 S, 2 Ve, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)

Non : –

Abstention : 1 (1 EAG)

L'amendement est accepté.

Le président met aux voix l'amendement du département à l'**art. 4, let. c** :

c) celles qui ont été fixées en application de l'article 52, alinéa 3, de la loi sur l'imposition des personnes physiques, à la suite d'une aliénation ou d'une dévolution intervenues après le 31 décembre de la 11^e année qui précède l'entrée en vigueur de la présente loi ;

Oui : 14 (3 S, 2 Ve, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)

Non : —

Abstention : 1 (1 EAG)

L'amendement est accepté.

nds : Changement de numérotation d'alinéa suite à l'amendement à l'art. 52

LIPP : le renvoi à l'art. 52 al. 3 devient un renvoi à l'art. 52 al. 6.

Le président met aux voix l'amendement du département supprimant l'**art. 4, let. d** :

Oui : —

Non : 12 (2 MCG, 1 UDC, 4 PLR, 2 PDC, 2 Ve, 1 S)

Abstentions : 3 (2 S, 1 EAG)

L'amendement est refusé.

Le président met aux voix l'amendement proposé par la CGI à l'**art. 4, let. d** :

d) celles dont l'adaptation au sens de la lettre c ci-dessus a été suspendue en application de l'article 52, alinéa 4, de la loi sur l'imposition des personnes physiques.

Oui : 9 (2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)

Non : 1 (1 EAG)

Abstentions : 5 (3S, 2 Ve)

L'amendement est accepté.

nds : Changement de numérotation d'alinéa suite à l'amendement à l'art. 52

LIPP : le renvoi à l'art. 52 al. 4 devient un renvoi à l'art. 52 al. 7.

Le président met aux voix l'article 4, tel qu'amendé, dans son ensemble :

Oui : 9 (2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)

Non : 1 (1 S)

Abstentions : 5 (1 EAG, 2 S, 2 Ve)

L'article 4, tel qu'amendé, est accepté dans son ensemble.

Le président met aux voix l'amendement proposé par Domus Antiqua Helvetica à l'**art. 5, al. 1** :

Art. 5 Réclamation et recours

Majoration

¹ Lorsque la valeur annuelle de l'immeuble n'a pas augmenté de manière correspondante, [...].

Oui :	1 (1 S)
Non :	11 (1 EAG, 1 S, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)
Abstentions :	3 (1 S, 2 Ve)

L'amendement est refusé.

Le président met aux voix l'amendement du département à l'**art. 5, al. 1** :

Art. 5 Réclamation et recours

Majoration

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 2, alinéa 1, 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.

Oui :	14 (3 S, 2 Ve, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)
Non :	—
Abstention :	1 (1 EAG)

L'amendement est accepté.

Le président met aux voix l'amendement du département à l'**art. 5, al. 2** :

² Cette procédure doit être dirigée contre la première taxation fondée sur la valeur fiscale reconduite avec la majoration visée à l'article 2, alinéa 1, mais au plus tard contre la taxation portant sur l'impôt immobilier complémentaire calculé au 31 décembre de la 1^{re} période fiscale qui suit l'entrée en vigueur de la présente loi (art. 76, al. 6, de la loi générale sur les contributions publiques, du 9 novembre 1887).

Oui :	14 (3 S, 2 Ve, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)
Non :	—
Abstention :	1 (1 EAG)

L'amendement est accepté.

Le président met aux voix l'amendement du département à l'**art. 5, al. 3** :

Indexation

³ Lorsque la valeur de l'immeuble n'a pas augmenté de manière correspondante, le contribuable peut demander la réduction ou la suppression de l'indexation visée à l'article 2, alinéa 2, 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.

Oui : 14 (3 S, 2 Ve, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)

Non : —

Abstention : 1 (1 EAG)

L'amendement est accepté.

Le président met aux voix l'amendement du département à l'**art. 5, al. 4** :

⁴ Cette procédure doit être dirigée contre la 1^{re} taxation fondée sur la valeur fiscale indexée, mais au plus tard contre la taxation portant sur l'impôt immobilier complémentaire calculé au 31 décembre de l'année de l'indexation (art. 76, al. 6, de la loi générale sur les contributions publiques, du 9 novembre 1887).

Oui : 14 (3 S, 2 Ve, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)

Non : —

Abstention : 1 (1 EAG)

L'amendement est accepté.

Le président met aux voix l'article 5, tel qu'amendé, dans son ensemble :

Oui : 13 (2 S, 2 Ve, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)

Non : 1 (1 S)

Abstention : 1 (1 EAG)

L'article 5, tel qu'amendé, est accepté dans son ensemble.

Chapitre II pas d'opposition, adopté.

Art. 6 pas d'opposition, adopté.

M. Eckert retire son amendement à l'article 7.

Le président met aux voix l'amendement du département à l'**art. 7** :

Art. 7 Entrée en vigueur

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

Oui : 14 (3 S, 2 Ve, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)

Non : –

Abstention : 1 (1 EAG)

L'amendement est accepté.

Art. 8 pas d'opposition, adopté.

Le président met aux voix l'amendement de MM. Eckert, Bonny, Carasso, Thévoz et Batou proposant de supprimer l'**art. 76, al. 5 LCP** :

Oui : 6 (1 EAG, 3 S, 2 Ve)

Non : 9 (2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)

Abstentions : –

L'amendement est refusé.

Un député PDC signale que l'amendement proposé à l'article 76, alinéa 5, LCP, fixant le taux à 0,5 ‰ est retiré.

Art. 76, al. 5, LCP pas d'opposition, adopté.

Art. 84, al. 1, let. g, LCP pas d'opposition, adopté.

Art. 84, al. 2, LCP pas d'opposition, adopté.

Le président demande une précision sur l'amendement proposé par le département à l'article 50 LIPP.

M. Bopp explique que le département propose de remplacer la note « Immeubles » par « Immeubles sis dans le canton de Genève ».

Le président met aux voix l'amendement du département à l'**art. 50 LIPP** :

Art. 50 (nouvelle note)

Immeubles sis dans le canton de Genève

Oui : 6 (1 EAG, 3 S, 2 Ve)

Non : 9 (2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)

Abstentions : –

L'amendement est refusé.

M. Gorgone propose de voter en bloc l'amendement du DF puis l'amendement de M. Desfayes. Ensuite, il y aura des sous-amendements de la CGI à l'amendement de M. Desfayes.

Le président met aux voix l'amendement du département à l'**art. 52 LIPP** :

Art. 52 modification de la note, al. 1 à 4 (nouveau teneur), alinéa 5 (nouveau, les alinéas 5 et 6 anciens devenant les alinéas 6 et 7)

IV. Procédure d'évaluation des immeubles sis dans le canton de Genève

a) Immeubles locatifs

¹ **L'évaluation des immeubles locatifs visés à l'article 50, lettre a, est faite par le contribuable lui-même, dans sa déclaration pour l'impôt.**

b) Immeubles servant à l'exploitation agricole et sylvicole

² **Lorsque la valeur d'un immeuble servant à l'exploitation agricole et sylvicole visé à l'article 50, lettre c, 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 loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du... (à compléter).**

³ **Lorsqu'un immeuble visé à l'alinéa 2 change de propriétaire ou d'usufruitier après l'entrée en vigueur de la loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du... (à compléter), l'alinéa 2 ne s'applique pas et cet immeuble est taxé conformément à l'article 50, lettre c.**

Oui : 6 (1 EAG, 3 S, 2 Ve)

Non : 9 (2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)

Abstentions : –

L'amendement est refusé.

Le président met aux voix l'amendement de MM. Eckert, Bonny, Carasso, Thévoz et Batou à l'**art. 52, al. 2 LIPP** :

² **L'évaluation des autres immeubles correspond à leur prix d'acquisition par le contribuable. Cette évaluation est indexée, chaque année, à l'indice des prix de l'immobilier de l'OFS (IMPI). L'indexation annuelle ne peut toutefois pas excéder 1%. Le lissage temporel de l'indice est défini par voie réglementaire.**

Oui : 5 (1 EAG, 3 S, 1 Ve)

Non : 9 (2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)

Abstention : 1 (1 Ve)

L'amendement est refusé.

M^{me} Fontanet estime que, du moment que la commission considère qu'elle doit voter la lettre a de l'article 52, la modification apportée par le département, rappelant simplement que c'est l'évaluation qui est visée à l'article 50, lettre a, devrait être votée, ne serait-ce que pour des questions légistiques. Il n'y a pas d'aspect politique à ce niveau.

Le président met aux voix l'amendement du département à l'**art. 52, alinéa 1, LIPP** :

a) Immeubles locatifs

¹ L'évaluation des immeubles locatifs visés à l'article 50, lettre a, est faite par le contribuable lui-même, dans sa déclaration pour l'impôt.

Oui : 14 (3 S, 2 Ve, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)

Non : –

Abstention : 1 (1 EAG)

L'amendement est accepté.

M^{me} Fontanet souhaite s'assurer que la commission a bien compris la signification de la lettre b de l'article 52 LIPP qui avait été acceptée dans le cadre d'un amendement précédent et qui est uniquement technique. Cela ne vise pas à augmenter l'imposition. M^{me} Fontanet souhaite que la commission puisse aussi voter cette lettre b. Le département serait embêté si cette lettre b n'est pas acceptée.

M. Gorgone fait remarquer que M. Desfayes propose également un amendement à l'article 52, alinéa 2 LIPP.

M. Bopp précise que les alinéas 2 et 3 proposés par le DF ajoutent de nouveaux alinéas visant à préciser le traitement des immeubles agricoles. Les dispositions suivantes, telles que l'amendement de M. Desfayes, auront donc leur numérotation décalée si cet amendement est accepté.

Le président met aux voix l'amendement du département à l'**art. 52, al. 2 et 3, LIPP** :

b) Immeubles servant à l'exploitation agricole et sylvicole

² Lorsque la valeur d'un immeuble servant à l'exploitation agricole et sylvicole visé à l'article 50, lettre c, 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 loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du... (à compléter).

³ Lorsqu'un immeuble visé à l'alinéa 2 change de propriétaire ou d'usufruitier après l'entrée en vigueur de la loi sur les estimations fiscales

de certains immeubles, du... (à compléter), l'alinéa 2 ne s'applique pas et cet immeuble est taxé conformément à l'article 50, lettre c.

Oui : 14 (3 S, 2 Ve, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)

Non : —

Abstention : 1 (1 EAG)

L'amendement est accepté.

Le président signale que, par rapport à l'amendement de M. Desfayes proposé initialement à l'article 52, alinéa 2, 3, 4 et 6 (nouvelle teneur), 2bis (nouveau), la lettre b devient maintenant lettre c et les alinéas 2, 3, 4 et 6, deviennent les alinéas 4, 5, 6 et 8.

M. Desfayes propose, pour simplifier le débat, de voter directement sur l'amendement présenté par la CGI à l'article 52, alinéa 2 devenant alinéa 4, auquel il va faire un sous-amendement. En effet, il s'agit de répondre à une demande de clarification de la commission en ajoutant « de manière non échelonnée ».

M^{me} Fontanet demande quel est le but de cet amendement.

M. Desfayes rappelle que la commission a consacré 20 minutes à cette question suite une remarque du département qui se demandait s'il fallait entendre que l'évaluation était faite de manière échelonnée ou non échelonnée.

M. Bopp comprend que ce sera une estimation générale en une fois pour tout le canton au lieu que ce soit une estimation échelonnée. C'est donc tout le canton en une fois.

M^{me} Fontanet espère qu'il est clair pour tout le monde que, le faire en une fois, cela signifie que cela ne sera pas possible.

Un député PDC fait remarquer que cela a été fait dans d'autres cantons, notamment dans le canton de Vaud.

Un député S aimerait savoir à qui correspondent la moitié des membres de cette commission qui est désignée pour moitié par des groupements de propriétaires. Il aimerait savoir à qui cela correspond.

Un député PLR indique que, quand il s'est agi de discuter sur la hausse de la valeur locative, le département s'était mis d'accord avec les groupements de propriétaires pour ne plus le faire de manière périodique, mais toutes les années. Le Conseil d'Etat a l'habitude de discuter avec ces groupements puisqu'il le fait déjà pour la valeur locative. Ce sont donc exactement les mêmes.

Un député S demande s'il est possible de savoir qui c'est.

M^{me} Fontanet répond que ce sont les associations représentatives des propriétaires avec lesquelles le département discute en règle générale. Par exemple, quand ils se sont mis d'accord sur la réévaluation de la valeur locative et qu'ils ont décidé de ne plus conclure des accords pour quatre ans, comme cela avait le cas avant que M^{me} Fontanet reprenne le département (ensuite, les contribuables ne s'en souvenaient et plus et s'étonnaient de ne pas avoir été prévenus quand il y avait une augmentation), ils ont revu ces chiffres et ils l'ont fait avec les associations représentatives des propriétaires. Il y a la CGI et Pic-Vert.

M. Bopp précise qu'il n'existe pas de telle formulation dans la loi pour les taux de capitalisation. La teneur actuelle de l'article 50, lettre a mentionne des taux « fixés chaque année par le Conseil d'Etat, sur proposition d'une commission d'experts, composée paritairement de représentants de l'administration fiscale et de personnes spécialement qualifiées en matière de propriété immobilière et désignées par le département ». On ne connaît pas cette notion de groupements de propriétaires.

Le président met aux voix l'amendement proposé par la CGI à l'**art. 52, al. 2** devenant **al. 4, LIPP** :

c) Immeubles estimés

⁴ L'évaluation des autres immeubles est faite de manière individuelle, périodiquement et à l'échelle du canton et de manière non échelonnée par des commissions d'experts diplômés en matière d'évaluation immobilière, externes à l'administration. Les membres de ces commissions sont désignés par le Conseil d'Etat sur proposition pour moitié du département des finances et pour moitié des groupements de propriétaires.

Oui : 9 (2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)

Non : 6 (1 EAG, 3 S, 2 Ve)

Abstentions : –

L'amendement est accepté.

Le président met aux voix l'amendement de M. Blondin, M. Desfayes, M^{me} Kämpfen, M. Zweifel, M. Cuendet, M. de Senarclens, M. Ivanov, M. Pistis et M^{me} Sapin à l'**art. 52, al. 2bis** devenant **al. 5, LIPP** :

⁵ A défaut d'évaluation selon l'alinéa 4, l'évaluation des autres immeubles correspond à leur prix d'acquisition par le contribuable. Cette évaluation est indexée, chaque année, à l'indice genevois des prix à la consommation. L'indexation annuelle ne peut toutefois pas excéder 1%.

Oui : 9 (2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)
 Non : 6 (1 EAG, 3 S, 2 Ve)
 Abstentions : –

L'amendement est accepté.

nds : *Changement de numérotation d'alinéa suite à l'amendement à l'art. 52 LIPP : l'art. 52 al. 4bis devient l'art. 52 al. 5 et le renvoi à l'alinéa 2 devient un renvoi à l'alinéa 4.*

Le président met aux voix l'amendement de M. Blondin, M. Desfayes, M^{me} Kämpfen, M. Zweifel, M. Cuendet, M. de Senarclens, M. Ivanov, M. Pistis et M^{me} Sapin à l'**art. 52, al. 3 devenant al. 6, LIPP** :

⁶ Lorsque, pendant cette période, l'immeuble est aliéné 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.

Oui 9 (2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)
 Non : –
 Abstentions : 6 (1 EAG, 3 S, 2 Ve)

L'amendement est accepté.

Un député PDC signale qu'il a une préférence pour le sous-amendement à l'article 52, al. 4 devenant al. 6. En effet, lors de la dernière séance, M. Bopp a tenu les propos suivants : « M. Bopp signale que, concernant l'indexation, le DF constate que l'évaluation est parfois indexée et qu'elle est parfois non indexée. Quand c'est l'évaluation au prix d'acquisition, elle est indexée. Quand il y a une prorogation des évaluations actuelles, elle est indexée. Quand il y a une évaluation par des commissions d'experts diplômés, elle n'est pas indexée. Quand il y a une évaluation en cas de donation ou de succession, elle n'est pas indexée. Le DF fait simplement ce constat. ». Cet amendement de la CGI permet ainsi de clarifier la question. Il faut comprendre que c'est indexé et qu'il n'y a pas d'exception.

Le président note que la numérotation des amendements auxquels cet amendement se réfère est également modifiée par rapport au texte figurant dans le tableau synoptique.

Le président met aux voix l'amendement proposé par la CGI à l'**art. 52, al. 4** devenant **al. 7, LIPP** :

⁷ Sous réserve d'une évaluation selon l'alinéa 4 et de l'indexation tous les ans au renchérissement, l'adaptation de la valeur d'estimation selon l'alinéa 6 est suspendue :

Oui : 9 (2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)
 Non : 6 (1 EAG, 3 S, 2 Ve)
 Abstentions : –

L'amendement est accepté.

nds : Alinéa 7 : le renvoi à l'alinéa 2 devient un renvoi à l'alinéa 4 et l'alinéa 3 devient l'alinéa 6 suite à l'acceptation des amendements du DF et de M. Desfayes.

Le président met aux voix l'amendement de M. Blondin, M. Desfayes, M^{me} Kämpfen, M. Zweifel, M. Cuendet, M. de Senarclens, M. Ivanov, M. Pistis et M^{me} Sapin à l'**art. 52, al. 4** devenant **al. 7, let. a, LIPP** :

a) pour les propriétés rurales, tant qu'elles sont exploitées à des fins exclusivement agricoles par le propriétaire ;

Oui : 9 (2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)
 Non : –
 Abstentions : 6 (1 EAG, 3 S, 2 Ve)

L'amendement est accepté.

Le président met aux voix l'amendement de M. Blondin, M. Desfayes, M^{me} Kämpfen, M. Zweifel, M. Cuendet, M. de Senarclens, M. Ivanov, M. Pistis et M^{me} Sapin à l'**art. 52, al. 4** devenant **al. 7, let. b, LIPP** :

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 ;

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

1 UDC absent lors du vote.

L'amendement est accepté.

Le président met aux voix l'amendement de M. Blondin, M. Desfayes, M^{me} Kämpfen, M. Zweifel, M. Cuendet, M. de Senarclens, M. Ivanov, M. Pistis et M^{me} Sapin à l'**art. 52, al. 4** devenant **al. 7, let. c, LIPP** :

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.

Oui : 9 (2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)

Non : 3 (3 S)

Abstentions : 3 (1 EAG, 2 Ve)

L'amendement est accepté.

Le président met aux voix l'amendement proposé par la CGI à l'**art. 52, al. 4** devenant **al. 7, let. d, LIPP** :

d) en cas de donation, pour le logement principal du donateur, s'il est attribué en propriété ou en usufruit à un donataire qui faisait ménage commun avec lui, tant que ce donataire continue à occuper personnellement le logement comme résidence principale.

Oui : 9 (2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)

Non : 1 (1 S)

Abstentions : 5 (1 EAG, 2 S, 2 Ve)

L'amendement est accepté.

Le président met aux voix l'amendement de M. Blondin, M. Desfayes, M^{me} Kämpfen, M. Zweifel, M. Cuendet, M. de Senarclens, M. Ivanov, M. Pistis et M^{me} Sapin à l'**art. 52, al. 6** devenant **al. 9, LIPP** :

d) Nouvelles constructions

⁹ Pendant la période, les nouvelles constructions peuvent être évaluées par experts, tant à la demande du propriétaire qu'à celle du département.

Oui : 9 (2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)

Non : 6 (1 EAG, 3 S, 2 Ve)

Abstentions : –

L'amendement est accepté.

Le président met aux voix l'amendement proposé par la CGI à l'**art. 52, al. 7** devenant **al. 10, LIPP** :

¹⁰ Pour les immeubles à l'étranger, la valeur en monnaie étrangère est convertie en francs suisses au 31 décembre de la période fiscale.

Oui : 9 (2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)

Non : 4 (3 S, 1 Ve)

Abstentions : 2 (1 EAG, 1 Ve)

L'amendement est accepté.

Le président met aux voix l'article 52 LIPP, tel qu'amendé, dans son ensemble :

Oui : 9 (2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)

Non : 6 (1 EAG, 3 S, 2 Ve)

Abstentions : –

L'article 52 LIPP, tel qu'amendé, est accepté dans son ensemble.

Le président met aux voix l'amendement du département à l'**art. 54A LIPP** :

Art. 54A VI. Evaluation des immeubles sis dans un autre canton (nouveau)
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.

Oui : 4 (1 Ve, 3 S)

Non : 9 (2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)

Abstentions : 2 (1 EAG, 1 Ve)

L'amendement est refusé.

Le président met aux voix l'amendement du département à l'**art. 54B LIPP** :

Art. 54B VII. Evaluation des immeubles sis à l'étranger (nouveau)

² Lorsque la valeur fiscale des immeubles visée à l'alinéa 1 n'est pas disponible ou ne correspond manifestement pas à la valeur vénale, l'administration fiscale cantonale la fixe à partir de leur prix d'achat, respectivement à partir de leur valeur de succession ou de donation.

Oui : 6 (1 EAG, 3 S, 2 Ve)

Non : 9 (2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)

Abstentions : –

L'amendement est refusé.

Art. 52A pas d'opposition, adopté.

Le président met aux voix l'amendement de MM. Eckert, Bonny, Carasso, Thévoz et Batou proposant de supprimer l'**art. 59, al. 1, LIPP** :

Oui : 6 (1 EAG, 3 S, 2 Ve)
Non : 9 (2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)
Abstentions : –

L'amendement est refusé.

Le président met aux voix l'**art. 59, al. 1, LIPP** :

Oui : 9 (2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)
Non : 6 (1 EAG, 3 S, 2 Ve)
Abstentions : –

L'article 59, alinéa 1, est accepté.

Le président met aux voix l'amendement de MM. Eckert, Bonny, Carasso, Thévoz et Batou proposant de supprimer l'**art. 59, al. 2, LIPP** :

Oui : 6 (1 EAG, 3 S, 2 Ve)
Non : 9 (2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)
Abstentions : –

L'amendement est refusé.

Le président met aux voix l'**art. 59, al. 2, LIPP** :

Oui : 9 (2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)
Non : 6 (1 EAG, 3 S, 2 Ve)
Abstentions : –

L'article 59, alinéa 2, est accepté.

Le président met aux voix l'amendement du département à l'**art. 72, al. 16 (nouveau), LIPP** :

Modification du... (à compléter)

¹⁶ L'évaluation d'un immeuble visé à l'article 50, lettres b, d et e, est effectuée conformément à la loi sur les estimations fiscales de certains immeubles du... (à compléter).

Oui : 6 (1 EAG, 3 S, 2 Ve)
Non : 9 (2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)
Abstentions : –

L'amendement est refusé.

Un député Vert note que l'alinéa 16 vient d'être supprimé. Dès lors, il aimerait savoir comment il est possible d'y faire référence dans l'amendement proposé à l'alinéa 17 par le département.

M. Bopp estime qu'il y a effectivement quelque chose qui n'est pas cohérent.

Le président met aux voix l'amendement du département à l'**art. 72, al. 17 (nouveau), LIPP** :

¹⁷ L'évaluation d'un immeuble visée à l'alinéa 16 s'applique aussi longtemps que cet immeuble n'est pas évalué conformément à l'article 52, alinéa 4 :

a) à la valeur d'acquisition retenue par l'administration fiscale cantonale pour la perception des droits d'enregistrement lorsque l'immeuble est acquis à titre onéreux ou à titre gratuit ; cette valeur s'applique à la période fiscale de l'acquisition ;

b) à la valeur de succession retenue par l'administration fiscale cantonale pour la perception des droits de succession lorsque l'immeuble est dévolu pour cause de mort ; cette valeur s'applique à la période fiscale de la dévolution.

Oui : 5 (1 EAG, 3 S, 1 Ve)

Non : 9 (2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)

Abstention : 1 (1 Ve)

L'amendement est refusé.

Le président propose de suspendre les travaux pour demander au département de regarder si le résultat issu du deuxième débat tient la route d'un point de vue légistique et pour qu'il puisse chiffrer le contenu du vote du deuxième débat.

XXIII. Examen de la note du DF suite au deuxième débat

Le président remercie le DF d'avoir transmis à la commission fiscale une note (Annexe 18) traitant de la compatibilité du PL 13030 avec la LHID, des observations sur la mise en service du PL 13030, des chiffrages et des propositions d'amendements techniques. M. Gorgone a également préparé un tableau (Annexe 19) intégrant les propositions d'amendements techniques du DF.

M^{me} Fontanet va traiter des aspects financiers tandis que M. Bopp abordera les éléments techniques. Les commissaires ont reçu un tableau avec le coût de ce projet de loi qui est gigantesque. Il faut rappeler que l'on vient d'un projet

de loi qui devait, à terme, rapporter 90 millions de francs au canton. Le projet de loi présenté par le Conseil d'Etat comportait différents robinets que l'on pouvait ouvrir ou fermer. Certains députés ont souhaité déposer un autre projet de loi. M^{me} Fontanet avait cru comprendre que ce qui était visé, c'est ce qui avait été annoncé durant les débats, à savoir une forme de neutralité fiscale. Manifestement, ce n'est de loin pas le cas, puisque l'on a complètement inversé la vapeur. On se retrouve ainsi avec une perte fiscale globale de 101 millions de francs, dont 86,4 millions de francs pour le canton. Le Conseil d'Etat ne peut donc pas soutenir ce projet qui n'est plus un projet de loi de réévaluation du parc immobilier, même neutre avec des mesures d'accompagnement pour donner le temps aux uns et autres de s'habituer, mais qui est un projet de loi majeur de baisse de la fiscalité. M^{me} Fontanet est pour le moins surprise de ce résultat. Même si ce projet de loi devait passer dans le cadre de la commission fiscale et en plénière, il fera certainement l'objet d'innombrable recours. M^{me} Fontanet pense qu'il faudrait arriver à trouver une solution médiane au sein de la commission fiscale. Entre -86 millions de francs et +90 millions de francs, on a quand même 180 millions de francs de marge de manœuvre et on devrait pouvoir trouver une solution médiane qui permette d'avoir un plus grand consensus.

M^{me} Fontanet fait remarquer que l'annexe (Annexe 18) de la note (p. 1) traite de l'examen par le Conseil d'Etat de ce même projet de loi où la commission fiscale a maintenu les mesures (diminution de l'IIC, diminution de l'impôt sur la fortune, augmentation de la valeur du bien immobilier qui n'est pas une réévaluation complète, mais qui est liée à la majoration) et elle a aussi maintenu l'abattement. Il faut dire que, si on supprime celui-ci (p. 2), on arrive à une perte de revenus qui est bien plus supportable et qui paraît être une solution médiane intéressante. En effet, s'il y a toutes les autres mesures, l'abattement n'a plus vraiment sa raison d'être. M^{me} Fontanet pense qu'il serait opportun d'examiner ce point dans le cadre des travaux sur ce projet de loi.

M. Bopp signale que les amendements techniques sont mentionnés au point 5 de la note remise aux commissaires et se retrouvent dans le tableau synoptique préparé par M. Gorgone.

M. Bopp va maintenant présenter les différents amendements techniques proposés par le DF et qui sont surlignés en gris dans le tableau synoptique.

Tout d'abord, le DF propose de reprendre le préambule actuel de la LEFI.

A l'article 4, lettres c et d, il est proposé de renvoyer respectivement à l'article 52, alinéa 3, et à l'alinéa 52, alinéa 4, dans leur ancienne teneur du 27 septembre 2009.

Un député PDC a de la peine à comprendre pourquoi, à l'article 4, le DF propose de faire référence à l'ancienne teneur de l'article 52. En effet, les lettres c et d de l'article 4 sont précisément là pour assurer la pérennité des exceptions. Donc, si on parle de pérennité des exceptions, on ne se réfère pas à une disposition qui n'existe plus, mais à la disposition actuelle, c'est-à-dire l'article 52, alinéas 6 et 7. Le risque, avec la proposition du DF, est que l'on se dise que c'est une situation pérenne à l'époque où l'on avait ces anciennes dispositions, mais qu'elle ne s'applique plus aux cas nouveaux, or c'est précisément le but contraire qui est visé par les auteurs du projet de loi.

M. Bopp explique que la nouvelle LEFI reconduit les valeurs au 31 décembre qui précède son entrée en vigueur et elle dit qu'il y a une majoration de 12%. L'article 4 dit que « la majorité de l'article 2, alinéa 1, ne s'applique pas aux valeurs fiscales suivantes : [...] ». Ainsi, on se réfère au passé pour dire que la majoration de 12% ne s'applique pas aux situations qui étaient réglées dans le passé. C'est pour cela qu'il faut se référer à l'article 52 dans son ancienne teneur. En effet, c'est pour la majoration qui se réfère à ce qui s'est déroulé dans le passé.

A l'article 6, le DF propose une modification formelle.

A l'article 52, alinéa 4, le DF propose également une modification formelle.

Le président demande pourquoi, à l'article 52, alinéa 4, le département tient à parler du « département des finances et des ressources humaines » vu qu'il arrive que les départements changent parfois de dénomination.

M. Bopp indique qu'il est, si possible, fait référence à l'administration fiscale cantonale quand c'est purement technique. Dans le cas présent, M. Bopp a respecté le projet de loi qui parlait du département des finances. En fait, la proposition du choix des experts viendrait de la conseillère d'Etat et non de l'administration fiscale.

Le président pense qu'il faudrait a priori plutôt laisser la formulation « département des finances » vu qu'il y aura toujours un département des finances. En revanche, cela ne sera peut-être pas toujours le même département qui s'occupera des finances et des ressources humaines.

M. Bopp précise que la chancellerie adapte automatiquement les appellations des départements lorsqu'ils changent.

M^{me} Fontanet estime qu'il serait possible de parler du département chargé de l'administration fiscale. Cela éviterait d'avoir des changements réguliers de la loi.

M. Bopp aborde la modification proposée par le DF à l'article 52, alinéa 5. Il précise que, en faisant ces amendements techniques, le département a cherché à retranscrire l'esprit du projet de loi. Comme le DF le comprend, à teneur de la loi, il faudrait reconstituer les prix d'acquisition historiques fixés avant l'entrée en vigueur du nouveau droit. Sans l'amendement technique proposé, il y a une incertitude juridique pour savoir qui détermine le prix d'acquisition (le contribuable, le notaire, un expert indépendant, l'administration fiscale, etc.). Le DF propose donc de dire que « lorsqu'un immeuble est aliéné à titre onéreux, la valeur d'aliénation retenue par le département pour la perception des droits d'enregistrement correspond à la valeur fiscale jusqu'à la prochaine évaluation en vertu de l'alinéa 4. Cette valeur fiscale est indexée annuellement [...] ». C'est le même esprit consistant à prendre le prix d'acquisition quand il y a une vente, mais que l'on prend le prix d'acquisition déterminé par le service de l'enregistrement (le notaire remet l'acte notarié de vente au service de l'enregistrement) qui calcule les droits d'enregistrement. On a ainsi une base pour fixer le prix d'acquisition. On sait donc d'où cela vient et quel est l'auteur (ou la référence) de ce prix d'acquisition.

Le département a aussi proposé de dire « jusqu'à la prochaine évaluation en vertu de l'alinéa 4 ». Comme il a compris le projet, s'il y a une vente, on prend le prix de vente. Ensuite, s'il y a de nouveau une évaluation générale par la commission d'experts, on prendra alors l'évaluation de la commission d'experts. La mention actuelle « à défaut d'évaluation selon l'alinéa 4 » pourrait prêter à confusion parce qu'on pourrait comprendre que le prix d'acquisition par le contribuable n'entre plus en ligne de compte une fois que les commissions d'experts ont effectué une évaluation générale.

A l'article 52, alinéa 6, la mention « jusqu'à la prochaine évaluation en vertu de l'alinéa 4 » est plus claire que la motion « pour le reste de la période ». Sans l'amendement, la lettre de la loi ne prévoit pas d'indexation. Le DF propose ainsi d'ajouter l'indexation à l'article 52, alinéa 6, considérant que c'est l'esprit des auteurs du projet de loi.

A l'article 52, alinéa 7, la mention « jusqu'à la prochaine évaluation en vertu de l'alinéa 4 » est plus claire que la mention « sous réserve d'une évaluation selon l'alinéa 4 et de l'indexation tous les ans au renchérissement » qui pourrait laisser entendre que les exceptions prévues n'entrent plus en ligne de compte une fois que les commissions d'experts diplômés ont effectué l'évaluation générale et que celle-ci est indexée annuellement. Par ailleurs, concernant les exceptions dont le député PDC parlait plus tôt, il faut les prévoir pour le futur. On dit ainsi, à l'alinéa 7, que, en cas de succession (art. 52, al. 7, lettre a, nLIPP), de liquidation du régime matrimonial (art. 52, al. 7, lettre b,

nLIPP), de donation (art. 52, al. 7, lettre c, nLIPP), on ne prend pas les nouvelles valeurs et on prévoit toute une série d'exceptions.

A l'article 52, alinéa 7, la lettre a ne se justifie pas selon le DF. Elle a été faite à un moment où le droit fédéral ne réglait pas l'imposition des immeubles agricoles et sylvicoles, or c'est maintenant réglé par le droit fédéral. Par rapport à la formulation actuelle « pour les propriétés rurales, tant qu'elles sont exploitées à des fins exclusivement agricoles par le propriétaire », le droit fédéral annule de toute façon cette lettre a. Dès lors, le département propose de la supprimer puisqu'elle est obsolète. Le droit fédéral est suffisamment détaillé pour qu'il puisse s'appliquer directement pour la situation des agriculteurs et des sylviculteurs. En conséquence de cette suppression, les lettres b à d deviennent les lettres a à c.

L'article 52, alinéa 10, concerne les immeubles à l'étranger. Le DF propose de le déplacer à l'article 52A sur les immeubles sis à l'étranger. Par ailleurs, à l'alinéa 2 de l'article 52A, le DF propose des adaptations en faveur du contribuable. Ce n'est pas en défaveur de l'administré. Ainsi, pour les immeubles à l'étranger, ce sont les autorités fiscales du pays de situation qui fixent la valeur fiscale. On demande ainsi au contribuable de donner à l'AFC le relevé de l'autorité fiscale du pays où l'immeuble est situé. La valeur fiscale des autorités fiscales du pays de situation est donc celle dont on va tenir compte pour la taxation. Toutefois, si elle ne correspond manifestement pas à la valeur vénale, il est proposé que l'on ne soit pas obligé de prendre cette valeur fiscale étrangère et que l'on puisse déterminer la valeur du bien à l'étranger sur la base du prix d'achat ou du coût de construction (le DF a consulté ses praticiens qui ont dit que, parfois, il y a des pays de situation où les contribuables ont payé eux-mêmes le coût de construction de leur immeuble à l'étranger et qu'il n'y a donc pas de prix d'achat). L'ajout du coût de construction dans la loi permet d'avoir la marge de manœuvre nécessaire pour cerner au plus près la valeur de l'immeuble situé à l'étranger.

A l'article 52A, alinéa 3, le département propose une adaptation technique. L'alinéa 3 reprend ainsi l'article 52, alinéa 10, tel que voté en deuxième débat. Cela étant, au lieu de dire « la valeur en monnaie étrangère est convertie en francs suisses au 31 décembre de la période fiscale », le DF propose de dire « la valeur en monnaie étrangère est convertie en francs suisses à la fin de la période fiscale ou de l'assujettissement ». Par exemple, si le contribuable part non pas au 31 décembre, mais à fin juin, il faudra prendre la fin de l'assujettissement pour la conversion en francs suisses.

L'amendement proposé à l'article 52A, alinéa 2 n'est pas qu'en faveur de l'AFC. Cela rend le système plus flexible s'il s'agit d'un pays où la valeur fiscale ne correspond manifestement pas à ce que l'on entend ici par valeur

fiscale. Lors de son audition, M^{me} Busca Bonvin avait dit que la valeur fiscale du pays de situation pourrait diverger de celles qui sont telles qu'on les conçoit en Suisse. On a donc de la flexibilité possible avec ce système.

Un député PDC précise, en tant que coauteur de ce projet de loi, que le but était de rendre les situations aussi simples que possible pour éviter des contestations. S'il y a une contestation de la valeur d'un immeuble situé à l'étranger et qu'elle se déroule devant le Tribunal administratif, voire devant la Chambre administrative de la Cour de justice, pour un immeuble situé en Amérique du Sud, en Amérique du Nord ou parfois ailleurs, on comprend bien que l'apport de la preuve par l'AFC ou par le contribuable sera difficile. Il n'est donc pas favorable à cet amendement, parce qu'il ne respecte pas la volonté des auteurs d'éviter, par économie de procédures, des divergences d'opinions quant aux valeurs fiscales retenues par l'Etat étranger.

M. Bopp comprend que ce député veut que cela soit fixé par l'autorité fiscale du pays de situation de l'immeuble et que cela soit indiscutable.

Un député PLR rejoint les propos du député PDC. Il ne voit pas à quel titre l'AFC dirait qu'elle ne va pas prendre cette valeur. Par conséquent, il se demande sur quoi elle se baserait et quelle preuve il faudrait amener. Il aimerait savoir s'il y a beaucoup de cas où il faut revoir la valeur fiscale d'un bien immobilier qui a été décidée par une autre administration fiscale.

M. Bopp signale qu'ils ont entendu la remarque de M^{me} Busca Bonvin, qui est une experte. Ils se sont ainsi dit qu'il pourrait y avoir des cas, mais ils n'en ont pas vu passer énormément. En effet, en taxation, cela n'a pas fait réagir les gens qui s'occupent de ces immeubles. Si on est dans un carcan qui prévoit la valeur fiscale du pays de situation, autant le contribuable que l'administration fiscale seraient coincés. On pourrait même dire que cet article est contraire au droit supérieur puisque l'on doit approcher la valeur vénale. Pour les immeubles à l'étranger, le département a ajouté l'adverbe « manifestement » parce que, si l'on voit que la valeur vénale, que cela soit à la baisse ou à la hausse, n'est pas tout à fait exacte, on ne va pas non plus déployer une énergie monstrueuse pour fixer la valeur de cet immeuble, étant donné qu'il est à l'étranger et qu'il n'est là que pour le taux et pour une éventuelle répartition internationale. Par exemple, dans le cas d'un immeuble en Russie que l'autorité fiscale russe dit valoir 10 000 francs, si l'on voit que cette résidence vaudrait 10 millions de francs, on n'aurait plus ce carcan et on pourrait s'écarter de la valeur de l'autorité fiscale étrangère. Il n'y a pas beaucoup de ces cas et ce n'est pas un problème pour l'administration aujourd'hui si cet amendement n'est pas accepté. Il visait à améliorer les choses.

M. Bopp indique que l'amendement technique proposé à l'article 72, alinéa 16, est très important pour le DF. Il dit que « l'alinéa 4 [de l'art. 72 nLIPP] s'applique à l'indexation des barèmes de l'impôt sur la fortune prévus à l'article 59, alinéas 1 et 2 ». En effet, si on modifie le barème de l'impôt sur la fortune, il y aura un nouveau barème. Il faut toutefois préciser quelque part que l'on indexe toujours selon les mêmes modalités. Donc, le nouveau barème annule l'ancien, mais il ne faut pas que l'on ne sache plus comment on doit faire l'indexation. Ainsi, l'indexation va continuer comme auparavant puisque le barème, tel qu'il a été préparé dans le projet de loi du Conseil d'Etat et qui a été repris dans le PL 13030 est fait pour prévoir une continuation de l'application dans le temps dans la mesure où l'on respecte l'indexation qui remonte à l'adoption originelle de la LIPP.

A l'alinéa 72, alinéa 17, le DF propose de dire que « la loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du... (à compléter), s'applique aux immeubles visés à l'article 50, lettres b, d et e, jusqu'à la première application de l'article 52, alinéas 4 à 6 ». Pour le DF, il est en effet important de préciser l'articulation entre la LEFI, qui reconduit la valeur des immeubles, et la LIPP qui fixe de nouvelles règles d'évaluation. Sans cette articulation, deux lois pourraient entrer en conflit. Un contribuable pourrait faire une vente d'immeuble. Selon la LIPP, on devrait prendre le prix de vente et le contribuable pourrait revendiquer l'application de la LEFI en disant qu'on doit prendre la valeur reconduite.

M. Bopp prend l'hypothèse où le dispositif législatif entre en vigueur en 2023 et le cas d'un contribuable qui a une villa dont la valeur est de 500 000 francs et qui est reconduite avec la majoration de 12% prévue par le PL 13030. Après deux ans, il vend cette maison. De la manière dont le DF comprend ce projet de loi, le prix de vente remplace alors la valeur de la LEFI. C'est ce qui est prévu dans la LIPP, mais le contribuable propriétaire pourrait dire qu'il n'est pas écrit noir sur blanc que la LEFI ne s'applique plus une fois que l'on a fait une vente après l'entrée en vigueur du nouveau droit. Il pourrait alors demander que l'on continue à l'imposer à 500 000 francs avec une majoration de 12%.

Un député PDC ne comprend pas l'exemple. Si le propriétaire s'est dessaisi de cette maison, il ne sera plus imposé sur celle-ci. En revanche, l'imposition du nouveau propriétaire serait faite en vertu de l'article 52.

M. Bopp explique que le nouveau propriétaire pourrait se référer à la lettre de l'article 5 de la LEFI, qui dit que la valeur fiscale des immeubles est reconduite et est majorée de 12%, pour demander pourquoi on ne lui applique pas cette disposition, même s'il est nouveau propriétaire. C'est pour cela que le DF a vu un risque.

Ce député PDC ne voit pas le risque possible puisqu'il est indiqué, à l'article 52, alinéa 4, que « lorsqu'un immeuble est aliéné à titre onéreux, la valeur d'aliénation retenue par le département [...] ».

M. Bopp précise que c'était pour renforcer la clarté de la loi. Le DF a étudié ce point à l'interne et il a estimé qu'il fallait le préciser.

Ce même député PDC pense que, s'il devait y avoir un problème, un jour, les travaux préparatoires et les interventions actuelles permettront de régler la situation.

Le président suggère de mettre ces points à l'ordre du jour la semaine prochaine pour pouvoir avancer.

Le président met aux voix la proposition de continuer les travaux et d'éventuellement voter sur le PL 13030 la semaine prochaine :

Oui :	7 (2 PDC, 4 PLR, 1 UDC)
Non :	5 (3 S, 2 MCG)
Abstentions :	3 (1 EAG, 2 Ve)

La proposition est acceptée.

XXVI. Troisième débat

A l'aide de la dernière version du tableau synoptique élaborée par M. Gorgone (Annexe 20), le président procède au vote en troisième débat.

Le président met aux voix l'amendement du DF au préambule du projet de loi :

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève, vu la loi sur l'imposition des personnes physiques, du 27 septembre 2009 (ci-après : la loi sur l'imposition des personnes physiques), décrète ce qui suit :

Oui :	14 (3 S, 2 Ve, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)
Non :	—
Abstentions :	1 (1 EAG)

L'amendement est accepté.

Le président met aux voix l'amendement du DF à l'art. 4, let. c :

c) celles qui ont été fixées en application de l'article 52, alinéa 3, dans son ancienne teneur du 27 septembre 2009, de la loi sur l'imposition des personnes physiques, à la suite d'une aliénation ou d'une dévolution intervenues après le 31 décembre de la 11^e année qui précède l'entrée en vigueur de la présente loi ;

Oui : 14 (3 S, 2 Ve, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)
Non : –
Abstentions : 1 (1 EAG)

L'amendement est accepté.

Le président met aux voix l'amendement du DF à l'**art. 4, let. d** :
d) celles dont l'adaptation au sens de la lettre c ci-dessus a été suspendue en application de l'article 52, alinéa 4, dans son ancienne teneur du 27 septembre 2009, de la loi sur l'imposition des personnes physiques.

Oui : 14 (3 S, 2 Ve, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)
Non : –
Abstentions : 1 (1 EAG)

L'amendement est accepté.

Le président met aux voix l'**art. 4 dans son ensemble tel qu'amendé** :

Oui : 14 (3 S, 2 Ve, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)
Non : –
Abstentions : 1 (1 EAG)

L'article 4, tel qu'amendé, est accepté dans son ensemble.

Le président met aux voix l'amendement du DF à l'**art. 6, let. b** :
b) la loi relative à la préparation de l'estimation des immeubles, du 14 mars 2014.

Oui : 14 (3 S, 2 Ve, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)
Non : –
Abstentions : 1 (1 EAG)

L'amendement est accepté.

Le président met aux voix l'amendement de M. Desfayes à l'**art. 52, al. 4** :
⁴ L'évaluation des autres immeubles est faite individuellement, périodiquement, de manière non échelonnée à l'échelle du canton par des commissions d'experts diplômés en matière d'évaluation immobilière, externes à l'administration. Les membres de ces commissions sont désignés par le Conseil d'Etat sur proposition pour moitié du département des Finances et pour moitié des groupements de propriétaires.

Oui : 9 (2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)
Non : 6 (1 EAG, 3 S, 2 Ve)
Abstentions : –

L'amendement est accepté.

M. Bopp précise que le DF n'est pas à l'origine de l'amendement proposant de parler du département en charge de l'administration fiscale.

M^{me} Fontanet ajoute que le DF ne s'oppose toutefois pas à cet amendement qui fait du sens.

Le président met aux voix l'amendement à l'**art. 52, al. 4** :

⁴ L'évaluation des autres immeubles est faite individuellement, périodiquement, de manière non échelonnée à l'échelle du canton par des commissions d'experts diplômés en matière d'évaluation immobilière, externes à l'administration. **Les membres de ces commissions sont désignés par le Conseil d'Etat sur proposition pour moitié du département chargé de l'administration fiscale cantonale et pour moitié des groupements de propriétaires.**

Oui : 14 (3 S, 2 Ve, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)

Non : –

Abstentions : 1 (1 EAG)

L'amendement est accepté.

Un député PDC précise qu'il maintient son amendement à l'alinéa 5, c'est-à-dire la disposition qui a été votée au deuxième débat.

Le président met aux voix l'amendement du DF à l'**art. 52, al. 5** :

⁵ **Lorsqu'un immeuble est aliéné à titre onéreux, la valeur d'aliénation retenue par le département pour la perception des droits d'enregistrement correspond à la valeur fiscale jusqu'à la prochaine évaluation en vertu de l'alinéa 4. Cette valeur fiscale est indexée annuellement à l'indice genevois des prix à la consommation. L'indexation annuelle ne peut toutefois pas excéder 1%.**

Oui : –

Non : 9 (2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)

Abstentions : 6 (1 EAG, 3 S, 2 Ve)

L'amendement est refusé.

Le président met aux voix l'amendement du DF à l'**art. 52, al. 6** :

⁶ **Lorsqu'un immeuble est aliéné 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 correspond à la valeur fiscale jusqu'à la prochaine évaluation**

en vertu de l'alinéa 4. Cette valeur fiscale est indexée annuellement à l'indice genevois des prix à la consommation. L'indexation annuelle ne peut toutefois pas excéder 1%.

Oui : 9 (2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)
 Non : 3 (3 S)
 Abstentions : 3 (1 EAG, 2 Ve)

L'amendement est accepté.

Le président met aux voix l'amendement du DF supprimant la lettre a de l'art. 52 al. 7, les lettres b à d devenant a à c :

⁷ L'adaptation de la valeur d'estimation en vertu de l'alinéa 6 est suspendue jusqu'à la prochaine évaluation en vertu de l'alinéa 4 :

a) 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 ;

b) 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.

c) en cas de donation, pour le logement principal du donateur, s'il est attribué en propriété ou en usufruit à un donataire qui faisait ménage commun avec lui, tant que ce donataire continue à occuper personnellement le logement comme résidence principale.

Oui : 11 (2 Ve, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)
 Non : —
 Abstentions : 4 (1 EAG, 3 S)

L'amendement est accepté.

M. Bopp précise que l'alinéa 10 n'est pas supprimé, mais qu'il est juste déplacé à l'article 52A, alinéa 3.

Le président met aux voix l'amendement du DF supprimant l'art. 52, al. 10 :

Oui : 3 (3 S)
 Non : 9 (2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)
 Abstentions : 3 (1 EAG, 2 Ve)

L'amendement est refusé.

Le président met aux voix l'article 52 tel qu'amendé dans son ensemble (*l'article a été entièrement retranscrit pour davantage de clarté*) :

Art. 52 IV. Procédure d'estimation (nouvelle teneur)

a) Immeubles locatifs

¹ L'évaluation des immeubles locatifs visés à l'article 50, lettre a, est faite par le contribuable lui-même, dans sa déclaration pour l'impôt.

b) Immeubles servant à l'exploitation agricole et sylvicole

² Lorsque la valeur d'un immeuble servant à l'exploitation agricole et sylvicole visé à l'article 50, lettre c, 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 loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (*à compléter*).

³ Lorsqu'un immeuble visé à l'alinéa 2 change de propriétaire ou d'usufruitier après l'entrée en vigueur de la loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du ... (*à compléter*), l'alinéa 2 ne s'applique pas et cet immeuble est taxé conformément à l'article 50, lettre c.

c) Immeubles estimés

⁴ L'évaluation des autres immeubles est faite individuellement, périodiquement, de manière non échelonnée à l'échelle du canton par des commissions d'experts diplômés en matière d'évaluation immobilière, externes à l'administration. Les membres de ces commissions sont désignés par le Conseil d'Etat sur proposition pour moitié du département chargé de l'administration fiscale cantonale et pour moitié des groupements de propriétaires.

⁵ A défaut d'évaluation selon l'alinéa 4, l'évaluation des autres immeubles correspond à leur prix d'acquisition par le contribuable. Cette évaluation est indexée, chaque année, à l'indice genevois des prix à la consommation. L'indexation annuelle ne peut toutefois pas excéder 1%.

⁶ Lorsqu'un immeuble est aliéné 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 correspond à la valeur fiscale jusqu'à la prochaine évaluation en vertu de l'alinéa 4. Cette valeur fiscale est indexée annuellement à l'indice genevois des prix à la consommation. L'indexation annuelle ne peut toutefois pas excéder 1%.

⁷ L'adaptation de la valeur d'estimation en vertu de l'alinéa 6 est suspendue jusqu'à la prochaine évaluation en vertu de l'alinéa 4 :

a) 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 ;

b) 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.

c) en cas de donation, pour le logement principal du donateur, s'il est attribué en propriété ou en usufruit à un donataire qui faisait ménage commun avec lui, tant que ce donataire continue à occuper personnellement le logement comme résidence principale.

⁸ Le Conseil d'Etat, comme le contribuable, ont, en tout temps, la faculté de faire procéder à de nouvelles estimations si des changements importants dans la valeur des immeubles le justifient.

d) Nouvelles constructions

⁹ Pendant la période, les nouvelles constructions peuvent être évaluées par experts, tant à la demande du propriétaire qu'à celle du département.

¹⁰ Pour les immeubles à l'étranger, la valeur en monnaie étrangère est convertie en francs suisses au 31 décembre de la période fiscale.

Oui : 9 (2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)

Non : 6 (3 S, 2 Ve, 1 EAG)

Abstentions : –

L'amendement est accepté.

Le président met aux voix l'amendement du DF à l'intitulé de l'article 52A :

Art. 52A Immeubles sis à l'étranger (nouveau)

Oui : 3 (2 Ve, 1 S)

Non : 9 (2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)

Abstentions : 3 (1 EAG, 2 S)

L'amendement est refusé.

Le président met aux voix l'amendement du DF à l'article 52A, alinéa 2 :

² Lorsque la valeur fiscale des immeubles visée à l'alinéa 1 n'est pas disponible ou ne correspond manifestement pas à la valeur vénale, l'administration fiscale cantonale la fixe à partir de leur prix d'achat ou de leur coût de construction, respectivement à partir de leur valeur de succession ou de donation.

Oui :	2 (2 Ve)
Non :	9 (2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)
Abstentions :	4 (1 EAG, 3 S)

L'amendement est refusé.

Le président met aux voix l'amendement du DF à l'article 52A, alinéa 3 :

³ La valeur en monnaie étrangère est convertie en francs suisses à la fin de la période fiscale ou de l'assujettissement.

Oui :	2 (2 Ve)
Non :	9 (2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)
Abstentions :	4 (1 EAG, 3 S)

L'amendement est refusé.

Le président met aux voix l'amendement l'article 52A dans son ensemble tel qu'amendé :

Oui :	9 (2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)
Non :	–
Abstentions :	6 (1 EAG, 3 S, 2 Ve)

L'article 52A, tel qu'amendé, est accepté dans son ensemble.

Le président met aux voix l'amendement du DF à l'article 72, alinéa 16 :

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

¹⁶ L'alinéa 4 s'applique à l'indexation des barèmes de l'impôt sur la fortune prévus à l'article 59, alinéas 1 et 2.

Oui :	9 (2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)
Non :	–
Abstentions :	6 (1 EAG, 3 S, 2 Ve)

L'amendement est accepté.

M. Bopp signale que le département propose un amendement technique à l'article 72, alinéa 17, pour éviter des conflits dans l'application des lois. Il propose ainsi d'expliquer pour quelles raisons il faut voter cet amendement. En effet, dans le dispositif légal mis en place avec ce projet de loi, la LEFI dit que les estimations des immeubles actuelles sont reconduites pour une durée indéterminée avec une majoration de 12% dans la plupart des cas. Par ailleurs, l'article 52 LIPP actualise les estimations de la LEFI. Il y a trois façons de les actualiser selon le droit, soit avec l'évaluation générale par des commissions

d'experts (art. 52, al. 4), soit en cas de vente (art. 52, al. 5), soit en cas de donation ou de succession (art. 52, al. 6). Il faut absolument régler les risques en cas de conflit d'application de ces lois qui sont de même rang.

M. Bopp donne l'exemple du propriétaire d'une villa estimée à 1 million de francs avec l'ancien droit. Avec l'entrée en vigueur du nouveau dispositif légal, la valeur de cette villa reste à 1 million de francs, partant du principe qu'il n'y a pas de majoration pour cette villa. Quatre ans plus tard, il y a une évaluation générale réalisée par les commissions d'experts et la villa est alors estimée à 1,5 million de francs. Normalement, on devrait alors utiliser la valeur de 1,5 million de francs qui est la valeur actualisée par les commissions d'experts. Cela semble être une évidence, mais, si on ne précise rien dans la loi, le propriétaire concerné pourrait demander à être imposé en vertu de l'ancienne LEFI, qui sera toujours applicable, et à ce que la valeur de son bien soit fixée à 1 million de francs puisque l'on dit que les valeurs sont reconduites pour une durée indéterminée. C'est pour cette raison que le DF a préparé cet amendement à l'article 72, alinéa 17, pour expliquer que la loi s'appliquant prioritairement serait l'évaluation la plus récente et, donc, l'évaluation selon la LIPP.

Un député PDC a une remarque et une question à M. Bopp. D'abord, la commission a déjà discuté de cette question et la volonté du législateur répondait à la préoccupation du département. De plus, par rapport aux évaluations des commissions d'experts, ceux-ci doivent se référer à des critères et ce sont ceux énoncés à l'article 50. Donc, si cet article passe à l'as, il ne voit pas comment les commissions d'experts pourront procéder à une évaluation.

M. Bopp n'a pas de commentaire à faire.

Le président met aux voix l'amendement du DF à l'article 72, alinéa 17 :

Modification du ... (à compléter) – Loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du ... (à compléter)

¹⁷ La loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du ... (à compléter) s'applique aux immeubles visés à l'article 50, lettres b, d et e, jusqu'à la première application de l'article 52, alinéas 4 à 6.

Oui : 5 (3 S, 2 Ve)

Non : 9 (2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)

Abstentions : 1 (1 EAG)

L'amendement est refusé.

Un député PDC indique que, au terme des travaux de la commission, le groupe PDC aimerait remercier M^{me} Fontanet et les collaborateurs du département pour leurs précisions et leurs contributions à ces travaux. Ceux-ci ont d'ailleurs été passionnants. Même si le sujet est technique, tout le monde s'est investi et on peut être fier du résultat qui est extrêmement simple. Il est par ailleurs cohérent et respecte tant l'égalité de traitement que le droit supérieur.

Ce député PDC tient à souligner, par rapport à la version votée en deuxième débat, que la commission a entendu quatre experts, et non des moindres, à savoir M. Tanner, ancien chef de l'AFC, M. Faltin, ancien directeur général adjoint de l'AFC, MM. Hainaut et Gillioz d'EXPERTsuisse et M^{me} Busca Bonvin de l'OREF. Il faut noter que toutes et tous ont souligné que le projet de loi tel qu'amendé était simple, cohérent, conforme avec le droit fédéral et avait le mérite, par rapport au projet initial du Conseil d'Etat, de pouvoir être appliqué simplement sans nécessairement créer une usine à gaz.

On a déjà répondu à beaucoup de questions qui se posaient, mais il aimerait souligner que le système d'imposition immobilière à Genève – un arrêt du Tribunal fédéral le dit – n'est pas contraire au droit fédéral. Ce qui pose problème, c'est la non-application du système pour des raisons diverses et variées. Avec ce projet, en substance, on maintient le système actuel, mais on prévoit aussi un système alternatif qui permet de renvoyer au prix d'acquisition avec une indexation annuelle. En d'autres termes, si le Conseil d'Etat veut procéder à l'estimation par une commission d'experts, il est libre de le faire (par exemple, le canton de Vaud a réussi à faire une estimation générale et individuelle). Si le Conseil d'Etat ne veut pas procéder de la sorte, l'encaissement des recettes fiscales générées par l'impôt sur la fortune et par l'IIC est assuré par le système de l'indexation. Un député PDC note que l'on a aussi réussi à prévoir une indexation importante puisque, à ce stade, elle est de l'ordre de 12%. Ainsi, en quelques années, on aura quand même une augmentation significative de l'ordre de 20%.

Par ailleurs, dans le système d'imposition actuel, passé 25 ans de détention, il n'y avait plus d'IBGI, ce qui est véritablement contraire à l'esprit du droit fédéral. Cette question est maintenant résolue en prévoyant un taux d'imposition de 2%.

Si on regarde les recettes supplémentaires générées par ces différentes modifications, on voit que l'augmentation de 12% donne une augmentation des recettes de l'ordre de 23 millions de francs par année. L'indexation donne une augmentation de 3,1 millions de francs de ces recettes. Enfin, l'IBGI donne 10 millions de francs de recettes supplémentaires. Autrement dit, par rapport aux impôts focalisés sur l'immobilier, il y a 36 millions de francs

d'augmentation fiscale. Sur les impôts purement immobiliers, on a également une baisse de l'IIC qui aboutit à une diminution des recettes de 28 millions de francs. Donc, par rapport aux impôts immobiliers, on a quand même une augmentation des recettes fiscales de l'ordre de 8 millions de francs. A partir de là, on peut se demander s'il faut diminuer l'impôt sur la fortune de 15%. Les deux commissaires PDC sont favorables à une telle diminution. Ils sont sensibles aux arguments donnés à l'époque par le Conseil d'Etat et ils estiment que c'est une occasion unique de baisser un impôt qui est confiscatoire et qui n'est pas concurrentiel aujourd'hui. Tout le monde sait que l'impôt sur la fortune à Genève est le plus élevé de Suisse. Contrairement à ce que dit un commissaire, on n'a pas un afflux de nouveaux contribuables fortunés dans le canton. Les chiffres montrent clairement qu'il y a en tout cas un plafonnement des contribuables très fortunés, voire une corrosion du nombre de ces derniers qui partent ou vont partir dans d'autres cantons. On doit donc avoir aujourd'hui une politique fiscale qui soit concurrentielle. On ne peut pas se permettre de perdre de gros contribuables comme on ne peut pas se permettre de perdre de grandes sociétés. Les commissaires PDC sont extrêmement inquiets de l'avenir du canton. On ne peut pas se permettre de perdre les 700 contribuables dont dépend l'équilibre financier du canton.

Le PDC croit que l'on doit aussi être raisonnable. Un taux d'imposition de 1% sur la fortune est aujourd'hui un impôt beaucoup trop élevé au point d'être confiscatoire. On doit rendre aux contribuables ce qu'on leur a indûment pris pendant des années.

Ce même député PDC estime que, par rapport au pouvoir d'achat de la population genevoise, on peut inventer toutes sortes d'usines à gaz, mais ces aides coûteront beaucoup à l'Etat et seront difficilement efficaces. L'argent – l'inflation actuelle le démontre – ne s'imprime pas. Quand on distribue de l'argent, on finit tôt ou tard par le payer. On le paie par l'inflation et la première victime ce sont les ménages les plus faibles. Donc, pour rendre du pouvoir d'achat dans la situation que l'on connaît aujourd'hui, le PDC pense qu'une baisse des impôts est parfaitement indiquée, d'ailleurs pas uniquement une baisse de l'impôt sur la fortune, mais également une baisse de l'imposition sur les revenus.

Pour toutes ces raisons, le groupe PDC va voter, en troisième débat, ce projet qui est simple, qui est facilement applicable, qui offre des alternatives au Conseil d'Etat et qui respecte le droit supérieur comme cela a été relevé par des experts parmi les plus grands experts du canton. Le groupe PDC considère qu'il est également opportun de profiter de cette réforme pour baisser l'imposition sur la fortune.

Un député S fait savoir que le groupe socialiste remercie M^{me} Fontanet et l'ensemble des représentants du DF qui ont participé aux travaux sur la réévaluation de la valeur fiscale du patrimoine immobilier dans le canton, comme le demande le droit fédéral. C'était un projet de loi satisfaisant du point de vue de la réévaluation du patrimoine immobilier, notamment parce qu'il comportait des déductions sociales permettant d'atteindre les petits propriétaires, notamment le couple de retraités qui a acheté sa villa il y a 40 ans, qui a assez peu de revenus au-delà de son AVS et d'un petit deuxième pilier et qui aurait eu de la peine à payer une augmentation d'impôt subséquente sur cette réévaluation de son patrimoine immobilier. Cela permettait ainsi de protéger cette catégorie de la population, ce qui est aussi important pour le parti socialiste.

Ce projet de loi du Conseil d'Etat a été travaillé à la commission fiscale pendant des mois. Ensuite, il est arrivé un projet de loi de la droite. D'après ce qu'ont dit des experts et, en tout cas, le DF, ce projet de loi n'est pas conforme au droit fédéral parce qu'il maintient une inégalité de traitement entre les contribuables. Ainsi, qui dit inégalité de traitement manifeste entre les contribuables, dit violation crasse d'un des fondements du droit fiscal qui est que l'on doit être taxé de manière égale alors que ce n'est absolument pas le cas avec ce projet de loi 13030. On a déjà eu l'occasion de donner l'exemple d'une personne qui achète un appartement en PPE et d'une autre qui a acheté, il y a quinze ans, le même appartement dans le même immeuble, et qui n'auront pas du tout la même imposition. C'est une inégalité de traitement qui n'est acceptable ni au niveau juridique ni au niveau politique.

Cela a beaucoup été discuté pendant les travaux de la commission fiscale. Le groupe socialiste est contre l'indexation à l'indice genevois des prix à la consommation. On a parlé d'autres indices qui étaient plus en lien avec l'évolution du marché immobilier, mais la droite ne l'a pas voulu non plus. Il y a aussi le maintien de la baisse de l'imposition sur la fortune, or le parti socialiste s'oppose à toute baisse de l'imposition sur la fortune.

Au final, on avait un projet de loi du Conseil d'Etat qui amenait environ 90 millions de francs de recettes supplémentaires. S'il n'y avait pas de baisse de l'impôt sur la fortune, on arrivait à tendre vers les 200 millions de francs de recettes supplémentaires. Après un an et demi de travaux et un nouveau projet de loi de la droite, on arrive maintenant à une estimation de pertes fiscales de 86 millions de francs pour le canton et d'environ 15 millions de francs pour les communes, soit plus de 100 millions de francs de pertes fiscales. Il n'y a pas besoin de rappeler ce que l'on fait aujourd'hui avec 100 millions de francs en termes de raffermissement des services publics, de prestations à la population dont le nombre et les besoins, notamment des plus fragiles, augmentent. On ne

pourra pas financer ces services publics et ses prestations avec des recettes en diminution de plus de 100 millions de francs. Le groupe socialiste s'opposera donc au vote de ce projet de loi.

Un député EAG note que la proposition s'appelle « réévaluation », mais il n'y a pas de réévaluation. En fait, il y a une baisse de l'imposition à travers cette soi-disant réévaluation. Il faut constater qu'il y a une stagnation de l'impôt immobilier et une baisse massive de l'impôt sur la fortune. C'est ce qui est proposé en termes de réévaluation de la valeur des biens immobiliers. On s'attendait à ce qu'il y ait une augmentation des recettes fiscales puisque les propriétaires ont été protégés pendant tant d'années contre une réévaluation des biens immobiliers. Il se trouve que l'on a sorti du chapeau du magicien un projet qui fait perdre plus de 100 millions de francs aux collectivités publiques.

Tout d'abord, la baisse de l'impôt sur la fortune est illégitime. Certains répètent à satiété que les impôts sur les grandes fortunes sont dangereux parce qu'elles s'en vont. Il faut toutefois voir que, entre 2011 et 2018, les fortunes imposables de plus de 3 millions de francs sont passées de 21 milliards de francs à 60 milliards de francs dans le canton de Genève. Ce sont des chiffres que l'on peut vérifier. Cela correspond ainsi à une augmentation de ces fortunes de plus de 3 millions de francs de 16% par an. Avec une telle augmentation, baisser l'impôt sur la fortune n'est pas légitime.

Il considère également que le fait d'indexer les biens immobiliers sur le coût de la vie est une absurdité. Si on a des valeurs et qu'on veut les protéger contre l'inflation qui revient, on sait qu'il faut investir dans l'immobilier ou dans des titres en prenant plus de risques. Indexer sur le coût de la vie alors que l'on peut montrer, chiffres en main, que la valeur des biens immobiliers a cru infiniment plus rapidement que les coûts de la vie dans toute la période depuis la Seconde Guerre mondiale, c'est une escroquerie. Evidemment, il fallait indexer ces biens sur la valeur des biens immobiliers vu qu'il existe maintenant un indice à ce propos.

Le plus choquant dans cette affaire, c'est que non seulement l'indexation a été étalonnée sur le coût de la vie, mais qu'elle a été plafonnée à 1% alors que l'on s'oriente aujourd'hui vers des taux d'inflation nettement supérieurs à 1%. C'est donc ceinture et bretelles pour les gros propriétaires immobiliers.

Le député EAG estime que l'on peut se demander ce que cherche la droite en faisant cette proposition. En fait, elle cherche le blocage, c'est-à-dire l'échec de ce projet de loi pour en rester à la situation actuelle. En effet, il est impossible politiquement de faire passer une baisse de 100 millions de francs des recettes publiques en faveur des propriétaires immobiliers dans un canton majoritairement composé de locataires. C'est 100 millions de francs de moins

pour l'aide au logement et 100 millions de francs de plus pour les heureux propriétaires de biens immobiliers. Evidemment, la droite n'est pas aussi stupide pour imaginer qu'une proposition de ce type puisse passer en votation populaire. Ils s'en fichent toutefois parce qu'on reviendrait alors à la case départ. Ce projet de loi ne tient pas non plus la route sur le plan du droit. Si un recours devait aboutir, c'est là aussi le retour à la case départ. Dans le fond, les bancs d'en face visent juste un blocage, c'est-à-dire de rester le plus longtemps dans une situation illégale en profitant de ce droit cantonal qui n'est pas conforme. Il incombe au Grand Conseil de réformer son imposition des biens immobiliers et, à chaque fois, la droite propose des choses illégales ou qui sont politiquement absurdes pour être sûr de garder le statu quo. On nous a fait perdre notre temps sur ce dossier. La seule proposition sur laquelle on aurait pu travailler, c'est celle du Conseil d'Etat, si ce n'était qu'elle était grevée d'une baisse de l'impôt sur la fortune, mais qui partait d'une évaluation la plus proche de la réalité de la valeur des biens immobiliers.

Un député UDC remercie les collaborateurs du DF, qui ont contribué aux travaux sur ce projet de loi, pour l'excellence de leur travail. Le mérite de ce projet de loi est d'abord sa simplicité et sa cohérence ainsi que sa conformité avec le droit fédéral. Il prévoit une indexation annuelle plafonnée à 1%. L'augmentation réelle approchera donc les 20% comme demandé par une décision de justice. Il y a également la diminution légère de l'impôt sur la fortune qui est actuellement le plus élevé de Suisse. Pour toutes ces raisons, le groupe UDC votera ce projet de loi tel qu'amendé.

Un député Vert remercie le département pour avoir accompagné la commission dans ses longs travaux sur ce projet de loi et, auparavant, sur celui du Conseil d'Etat. Il faut constater que le PL 13030 est quand même grevé d'un certain nombre de faiblesses. Il se peut qu'en réévaluant les valeurs de 20% (la majoration de 7% ainsi que celle de 12% plus les intérêts composés), pour des objets plus ou moins récents, cela s'approche de la valeur vénale, mais il n'y a aucune chance que cela se passe ainsi pour des objets plus anciens datant des années 1960 ou 1970 pour lesquels, d'après l'expérience de M. Eckert, on peut avoir des différences entre la valeur réelle, la valeur fiscale et la valeur de vente qui peut s'approcher de la valeur vénale d'un facteur trois ou quatre. Ce n'est pas avec deux réévaluations de 20%, une réévaluation de 7%, une réévaluation de 12% et les intérêts composés correspondants que l'on va s'approcher de quelque façon d'une valeur vénale pour des objets plus anciens. Tout le mérite du projet du Conseil d'Etat était d'essayer de s'approcher d'une valeur vénale, pour l'ensemble des objets, qu'ils soient plus récents ou plus anciens. On a d'ailleurs bien compris qu'il fallait s'en approcher et pas que cela devait être la valeur réelle.

Concernant l'indexation, une dérive va se produire rapidement, dans les dix ans à venir, avec l'inflation qui reprend et un prix de l'immobilier qui va commencer à diverger de façon assez considérable de l'indice des prix à la consommation. D'autant plus avec le plafonnement à 1%, on va se retrouver avec une dérive extrêmement rapide entre ce qui devrait s'approcher de la valeur vénale et la valeur réelle.

Un élément qui est aussi problématique par rapport au respect de la LHID, c'est l'abattement linéaire de 4% jusqu'à hauteur de 40%. Le député Vert n'est pas contre le fait de favoriser les propriétaires qui occupent leur bien. Cela paraît être une bonne idée. Il rappelle que, lors du traitement du premier projet de loi, il proposait, au lieu de cet abattement linéaire automatique, d'introduire une composante dépendant de la performance énergétique du bâtiment. Cela étant, ce député Vert estime que cet automatisme est aussi problématique. Si on pouvait l'introduire de façon différente à travers un paramètre énergétique – tout le monde demande, y compris de l'autre côté de la table, que l'on puisse avoir des incitations fiscales sur la rénovation énergétique des bâtiments – cela aurait pu être une chance de le faire, mais on ne l'a pas saisie.

Un député Vert note que la réduction de l'impôt sur la fortune porte également sur la fortune mobilière puisque cela ne va pas s'appliquer uniquement à l'immobilier. Il y a aussi des personnes qui n'ont pas d'immobilier, mais qui ont des fortunes mobilières, et qui vont être favorisées par cette réduction linéaire de 15% de l'impôt sur la fortune. On comprend bien que, pour des petites propriétaires, faire une réévaluation importante pourrait poser un problème. On essaie donc de résoudre cela d'une façon ou d'une autre à travers une réduction de l'impôt sur la fortune. Pour ce député Vert, ce n'est pas avec une réduction de l'impôt sur la fortune que l'on va favoriser les petits propriétaires. Cette réduction linéaire favorise beaucoup plus des fortunes plus importantes. Le groupe des Verts aurait donc préféré utiliser le mécanisme proposé par le Conseil d'Etat avec une réduction tenant compte du taux d'effort.

Le député Vert fait remarquer qu'une perte de 100 millions de francs par an est quelque chose qu'ils ne peuvent pas accepter en l'état. On a bien compris que les comptes 2021 de l'Etat étaient relativement favorables. On a aussi compris que tout n'était pas forcément pérenne dans ces bons résultats pour 2021. Cela étant, ils sont aussi conscients qu'il y a besoin d'un certain nombre de recettes fiscales pour faire fonctionner l'Etat. Ce député Vert signale que le groupe des Verts, et il semble que c'est également le cas du Conseil d'Etat, est favorable à une politique d'investissements relativement ambitieuse en matière de transport, de soins, d'énergie, de formation, etc., et il faudra bien la financer d'une manière ou d'une autre. Ce n'est donc pas le moment de commencer à

entrer en matière sur des pertes de recettes fiscales. Il le dit de manière d'autant plus forte qu'il a compris que la droite souhaite qu'une grosse partie de la rénovation énergétique des bâtiments ne soit pas financée par les privés, mais par l'Etat. Il faudra donc bien avoir les moyens financiers pour payer ces investissements.

Le député Vert note que, lors de son audition, M. Aellen, premier signataire du projet de loi, promettait un effet dynamique et qu'il y aurait peut-être une perte de recettes durant un certain temps, mais que cela augmenterait au bout d'un moment. Le député Vert constate que, une fois de plus, on entre dans ce cycle de croissance du canton de Genève et d'attraction d'on ne sait pas très bien qui. On peut penser à l'attraction de gros propriétaires ou plutôt favoriser les propriétaires actuels. Ce sont plutôt les grosses fortunes actuelles qui vont être favorisées à travers ce projet de loi et ce n'est pas le type d'effet que le groupe des Verts souhaite. Il ne croit ni dans la réalité de cet effet dynamique ni dans le fait que celui-ci soit souhaitable.

Un député MCG remercie le DF qui a accompagné la commission fiscale sur la RPI, durant de nombreux mois, et ensuite sur le PL 13030. Ce dernier est une bonne chose. Tout d'abord, il est beaucoup plus simple que celui proposé par le Conseil d'Etat. Il n'apporte pas une cartographie du canton qui réévaluait beaucoup les biens soumis dans ce projet de loi. Il faut aussi relever que le projet de loi prévoit une majoration de 12% des valeurs, sans parler de l'indexation. Ce qui est également bien dans ce projet de loi, c'est de maintenir la déduction de 4% (au maximum de 40%). Les Genevois sont très attachés à cette déduction.

En ce qui concerne la baisse de 15% de l'impôt sur la fortune, le groupe MCG pense que c'est une bonne chose parce que Genève est le canton qui taxe le plus fortement la fortune. Si on veut qu'il y ait des résidents propriétaires dans le canton, ce n'est pas en remontant fortement les valeurs de ces biens qu'on va favoriser l'accès à la propriété, notamment pour la classe moyenne.

Par rapport aux estimations données par le DF, notamment mardi dernier, il faut relever que celles-ci sont sur des chiffres statiques. On sait que le DF n'a pas la possibilité de le calculer d'une autre manière, mais le MCG est persuadé que, comme pour la RFFA, la perte sera beaucoup plus faible que celle annoncée. Finalement, le MCG a à cœur que les résidents genevois puissent accéder à la propriété dans le canton. Ce qui les fâcherait beaucoup, c'est que les Genevois doivent aller acquérir des propriétés en France voisine. Le MCG n'est pas pour l'augmentation des frontaliers qui passent la frontière tous les matins, ce qui provoquerait beaucoup de problèmes de circulation et il y en a déjà assez. Pour toutes ces raisons, le MCG soutiendra ce projet de loi.

Un député PLR rejoint les propos du député PDC sur le fait que ce projet de loi a été intéressant à étudier. On a cherché à trouver la solution la plus adéquate. Au nom du groupe PLR, il remercie M^{me} Fontanet et les représentants du DF. C'était un sujet technique, d'autant plus avec le projet de loi du Conseil d'Etat, qu'il a fallu décortiquer et dont il a fallu comprendre tous les éléments. Il comprend néanmoins la frustration qui peut arriver lorsque les députés ne votent pas exactement ce que souhaiterait l'administration. Il se trouve que c'est pour cela que les députés sont députés et que l'administration est de l'autre côté.

Le député PLR rappelle que le premier des objectifs était de régler l'évaluation de certains de ces immeubles, notamment en respectant l'article 14 de la LHID disant que la fortune, y compris la fortune immobilière, doit être évaluée à la valeur vénale. Il faut rappeler que la valeur vénale est le montant qu'un propriétaire pourrait obtenir de son bien s'il le vendait. Ce n'est donc pas nécessairement sa réestimation, puisque cela dépendra du montant qu'il pourrait obtenir suite à une négociation avec quelqu'un qui voudrait acheter son bien, pour autant que quelqu'un veuille bien l'acheter et, surtout, si son propriétaire est d'accord de le céder. On n'est pas dans une forme de valeur de marché, comme on peut le voir sur des titres boursiers. La question importante est donc de savoir comment déterminer cette valeur vénale.

Le député PLR fait remarquer que, dans un quartier avec dix villas dont neuf ont été vendues durant la même année, on peut raisonnablement trouver la valeur vénale de la dixième villa, mais, sinon, ce n'est pas possible. Il n'y a pas de juste formule pour y arriver. C'est de l'estimation et, à ce titre, toutes les méthodes peuvent être mises sur la table. Pour le PLR, un point important – c'est la raison pour laquelle il a refusé le projet de loi du Conseil d'Etat – c'est qu'il fallait quelque chose de simple et de compréhensible par les contribuables. Le PLR reconnaît le travail effectué par le Conseil d'Etat et son administration qui ont voulu essayer d'avoir le système le plus juste, mais qui allait dans tellement de complexité pour y arriver que le contribuable n'aurait certainement pas pu le comprendre convenablement, or cette simplicité et cette compréhension pour le contribuable sont fondamentales. Le projet de loi du Conseil d'Etat était trop compliqué, comportait trop d'exceptions et prévoyait trop de mesures qui n'étaient pas forcément pérennes. Il faut voir que, selon le moment où le projet de loi était voté et selon le fait qu'on était alors propriétaire ou non, on se retrouverait dans des situations ubuesques et diamétralement opposées. Par ailleurs, il était trop coûteux parce que cela aurait demandé beaucoup de moyens pour sa mise en place puis pour son suivi chaque année. En effet, il aurait fallu, chaque année, réévaluer presque parcelle par parcelle ou en tout cas commune par commune. On imagine ainsi le coût que cela aurait

pu engendrer et les nombreux fonctionnaires supplémentaires qu'il aurait fallu engager pour cela.

Le député PLR reste choqué par ce projet de loi du Conseil d'Etat sur deux points. Tout d'abord, on avait vu une cartographie indiquant les parcelles et la valeur fiscale de chacune d'entre elles. En termes de sphère privée, on n'aurait alors plus aucun respect de celle-ci puisque n'importe qui pourrait aller voir combien vaut la maison de son voisin. On imagine tout ce que cela aurait pu engendrer comme complications. Par ailleurs, ce projet de loi représentait un non-respect du Grand Conseil qui, très clairement, quand le Conseil d'Etat était venu avec un crédit d'investissement pour un logiciel d'évaluation, avait fait un amendement pour dire qu'il était favorable à une remise en état des logiciels qui existent à l'administration fiscale, mais qui refusait un quelconque crédit d'investissement pour cette évaluation. Cela a donc été refusé et on a découvert qu'une entreprise a été mandatée et a fait tout le travail. C'était clairement non seulement ne pas respecter le Grand Conseil, mais aussi jeter de l'argent par les fenêtres.

Sur la question de l'indice, le député PLR entend qu'il existe ce nouvel indice. Il paraît fort intéressant, mais, comme l'ont indiqué les experts, on est en train de se demander quel indice pourrait aller pour de l'immobilier consacré à des gens qui sont propriétaires et ne souhaitent pas vendre leur bien. En fait, on irait le réévaluer en fonction d'un indice qui reflète les transactions, c'est-à-dire les achats et les ventes. Si quelqu'un ne veut pas vendre, il demande en quoi cet indice correspondrait à la situation du propriétaire concerné. En fait, elle ne correspond à rien. L'indice des prix à la consommation n'est certainement pas le meilleur, mais c'est celui qui est le plus général et, là encore, les experts l'ont dit.

Concernant les propos du député EAG, la fortune par personne a effectivement augmenté sur la période qu'il a donnée, mais il faut se demander pourquoi. En fait, la question est celle de la valorisation des titres. Quand on a une méthode, qui est celle des praticiens, qui évalue les entreprises avec un certain taux et qu'une entreprise a chaque année le même bénéfice divisé une année par 10% et l'année suivante par 7%, la même entreprise va ainsi voir sa valeur exploser sans aucune considération de la réalité économique de cette entreprise. Imposer au même taux, il y a ainsi une augmentation de la fortune imposable de ses propriétaires. Ce projet de loi concerne ceux qui sont propriétaires de leur propre bien alors qu'il parle encore des gros propriétaires qui ont des immeubles de rendement, or ceux-ci ne sont pas évalués avec ce système, mais avec un autre.

Concernant la conformité à la LHID, les experts sont venus donner des explications à ce sujet à la commission fiscale. Ainsi, à propos de

l'amendement de M. Desfayes, « M^{me} Busca Bonvin pense que, avec l'introduction d'un système d'évaluation individuelle périodique par cette commission, on entre dans un système qui répond aux exigences de la LHID et de la Constitution puisque le but de cette commission est d'établir les valeurs vénales des biens en question. Il semblerait alors difficile de le critiquer. Par ailleurs, cela va dans le sens de cette conformité ». Par ailleurs, les deux représentants d'EXPERTsuisse ont dit que « nous pensons par conséquent que l'amendement de M. Desfayes est opportun et judicieux et devrait être intégré au texte final du projet de loi ». Il constate qu'il n'y a pas eu d'expert qui a dit autre chose. Ici, il n'y a pas d'inégalité de traitement. Il y a une conformité avec la LHID comme l'ont dit les experts.

Enfin, concernant la baisse de l'impôt, le député PLR confirme que le projet de loi va baisser les impôts pour certains contribuables, mais pas pour d'autres. Quant à savoir si une baisse du taux de l'impôt génère nécessairement une baisse des recettes fiscales, ce qui est la crainte des bancs d'en face, il faut se référer à quelques statistiques. En 1998, le peuple a voté une baisse d'impôts de 12% pour les personnes physiques. Cette année, les recettes fiscales étaient de 2,459 milliards de francs. En 1999, elles étaient de 2,554 milliards de francs (+4%). En 2020, elles étaient de 2,767 milliards de francs (+8% par rapport à 1999). Suite à cette baisse d'impôts, il n'y a ainsi eu aucune baisse des recettes fiscales. Au contraire, il y a eu une augmentation des recettes fiscales.

En 2009, il y a eu le changement du barème et l'introduction du bouclier fiscal. Cette année, les recettes fiscales liées aux personnes physiques étaient de 3,727 milliards de francs. En 2010, elles étaient de 3,57 milliards de francs (-4%), soit une baisse de 150 millions de francs. Il faut rappeler que les estimations annonçaient une baisse de 400 millions de francs. En 2011, les recettes fiscales liées aux personnes physiques étaient de 3,701 milliards de francs. Donc, en deux ans, on a absorbé cette baisse.

Concernant la RFFA, on avait expliqué aux députés qu'il faudrait huit ans pour absorber les 186 millions de francs de coût statique. Il se trouve que deux ans après l'introduction de cette réforme, c'est-à-dire en 2021, ils ont déjà été absorbés.

Le député PLR fait remarquer que, sur la période 2011-2021, la population a augmenté de 10% tandis que les recettes fiscales ont augmenté de 2,2 milliards de francs, soit une augmentation de 40%. Autrement dit, les recettes fiscales ont augmenté quatre fois plus que l'augmentation de la population alors que l'on avait baissé les impôts. C'est la réalité chiffrée, mathématique et comptable que certains peuvent combattre à tort et à travers, mais qui n'occulte pas le fait qu'ils ont tort. Lorsque l'on baisse les impôts, pour autant qu'on le fasse de manière intelligente, on n'a pas une baisse de

recettes fiscales ou, s'il y en a une, c'est à court terme, et, ensuite, on a une hausse des recettes fiscales qui est supérieure à l'augmentation de la population. Pour toutes ces raisons, parce que l'on règle un problème lancinant qui traînait dans les tiroirs et qu'il était bien de régler aujourd'hui, qui respecte le principe de la valeur vénale et donc le droit supérieur, qui est simple et compréhensible, parce qu'il y a une baisse d'impôts dans le canton qui connaît l'imposition la plus élevée et dont les comptes 2021 ont encore montré que l'on avait payé trop d'impôts, le groupe PLR votera en faveur de ce projet de loi.

Un député MCG signale que, pour le MCG, la taxation de l'immobilier est globalement excessive dans le canton de Genève et frappe en priorité la classe moyenne. Celle-ci va ainsi fuir en France voisine et dans le canton de Vaud. On dit que l'on fait 100 millions de francs de cadeaux aux propriétaires, mais il y a un système de vases communicants. Ces 100 millions de francs que l'on prendrait aux propriétaires, ce sont 100 millions de francs que l'on donnerait à la France voisine au titre de la rétrocession voire aux autres cantons au titre de la péréquation intercantonale. Il faut voir que le budget de l'Etat est unique et que les sommes se retrouvent au final dans l'ensemble. Les libéralités que l'on a, on est bien obligé de les payer. Payer les libéralités que l'on va faire notamment à la France pour améliorer les conditions de vie de l'autre côté de la frontière, si on le paie avec l'argent des propriétaires immobiliers genevois, ce ne sont pas les spéculateurs professionnels qui échappent à cette fiscalité, mais bien les propriétaires moyens.

Quant à la conformité au droit supérieur, il y a une grosse hypocrisie. Le député MCG rappelle qu'il a déposé une motion concernant les effets des augmentations de l'impôt immobilier sur les éléments péréquatifs. En effet, tout ce qu'on augmente, on aura sans doute des rentrées fiscales qui financeront les budgets des autres cantons. Genève veut toujours être l'élève zélé en matière fiscale, ce qui n'est pas le cas d'autres cantons qui sont beaucoup plus malins.

Il y a un problème politique. L'immobilier n'est pas un objet comme un autre. Vouloir rester de manière trop étroite à une taxation basée sur la valeur vénale est quelque chose de dangereux. Le MCG s'étonne de voir des partis de gauche, qui ne sont pas réputés capitalistes, rester dans des valeurs vénales propres au capitalisme quand il s'agit de taxation. Il y aurait une réflexion à faire sur la valeur vénale et sur la valeur d'usage étant donné que l'immobilier est quand même un bien nécessaire, que cela soit en étant propriétaire, en étant locataire ou en habitant une coopérative. D'une manière ou d'une autre, à force de vouloir à tout prix continuer dans des combats qui semblent dépassés, on

fait fausse route. Ainsi, le MCG votera ce projet de loi qui va dans la bonne direction.

M^{me} Fontanet pense qu'il est important de distinguer les éléments d'une politique fiscale du canton par rapport aux éléments liés à un projet de loi en tant que tel dans lequel s'inscrivent évidemment aussi des éléments liés à une politique fiscale. En termes de politique fiscale, le Conseil d'Etat est favorable à une baisse de l'impôt sur la fortune, dont le taux est le plus élevé à Genève parmi tous les cantons, raison pour laquelle il l'avait intégré dans le projet RPI. A cet égard, le fait que cela soit intégré dans le PL 13030 n'est pas un problème en tant que tel pour le Conseil d'Etat. Les commissaires ont évoqué l'aspect dynamique que pourrait avoir ce projet de loi, mais il faut dire que, à part sur l'élément lié à l'impôt sur la fortune, à savoir une baisse de 15% qui pourrait avoir un certain effet dynamique, sur le reste, M^{me} Fontanet ne voit pas que ce projet de loi ait le moindre effet dynamique tel qu'il ressort des travaux de la commission fiscale.

Le Conseil d'Etat voit différentes problématiques qui ressortent de ce projet de loi. On sera toujours d'accord sur le fait que, intellectuellement, ce projet de loi est simple contrairement au projet de loi proposé par le Conseil d'Etat qui prévoyait toute une série de mesures. Toutefois, au niveau pratique et dans le cadre de sa mise en œuvre, on est dans une situation qui n'est pas identique. En effet, ce projet de loi aura toutes les difficultés à être mis en œuvre. M^{me} Fontanet revient sur un élément qui plaît à beaucoup de personnes et qui serait susceptible de lui plaire, c'est le fait qu'on n'aurait pas besoin de davantage d'ETP avec ce projet de loi. En fait, c'est tout le contraire. C'est vraiment la pratique qui doit le confirmer, dès lors qu'on n'a pas un système d'évaluation déjà déterminé et que la réévaluation devra se faire pour chaque bien, ce qui n'a pas été fait depuis 1964, parce que l'Etat ne dispose pas des ressources susceptibles de le faire et que ce n'est juste pas envisageable de le pratiquer au vu du nombre de biens immobiliers dans le canton.

Dans le projet de loi tel qu'il est prévu, il était intéressant de s'intéresser à la question de l'indexation annuelle. C'est un élément nouveau et simple, mais le choix de se baser sur les chiffres de l'indice des prix à la consommation n'a pas de sens économiquement. En effet, on ne peut pas appliquer l'indice des prix à la consommation sur un bien immobilier de la même façon. A ce titre, il aurait été plus intéressant d'examiner la possibilité de se baser sur les données de l'Office fédéral de la statistique liées au prix de l'immobilier résidentiel.

M^{me} Fontanet ne rejoint pas la définition de la réévaluation donnée par EAG parce qu'une réévaluation veut dire que l'on s'interroge sur l'évaluation des biens immobiliers de la même manière que l'on s'interroge sur l'évaluation des fonctions. On a bien vu que les questions de réévaluations de fonctions

n'entraînent pas toujours des hausses de traitement. Donc, les questions de réévaluation du parc immobilier ne sont peut-être pas obligatoirement revues à la hausse. De la même façon qu'il voulait que la réévaluation des fonctions soit systématiquement à la hausse, il le souhaite aussi pour la réévaluation des biens immobiliers. Il se trouve que le projet de loi tel que proposé permet une diminution de l'impôt de 86 millions de francs au niveau cantonal (101 millions de francs au niveau cantonal et communal), ce qui est une problématique pour le Conseil d'Etat. Celui-ci aurait pu entendre qu'une telle réévaluation puisse se prévoir dans le temps avec ses systèmes de réévaluation immédiate puis d'indexation et qu'elle devait se faire si possible à valeur constante et avec une neutralité pour l'ensemble des propriétaires. C'était d'ailleurs pour cela que le projet de loi déposé par le Conseil d'Etat prévoyait des moyens d'augmenter ou de baisser les aides prévues et les mesures d'accompagnement prévues pour, si c'était une décision de la majorité du Grand Conseil, réduire le gain respectivement l'augmentation d'impôts qui en résultait.

Avec le PL 13030, c'est une diminution massive d'impôts. Elle est problématique vu la situation financière actuelle du canton. C'est un problème de se retrouver avec une baisse d'impôts de près de 86 millions de francs. Il faut mettre cette baisse en perspective des 90 millions de francs des recettes supplémentaires qui étaient prévues. Par contre, la perspective décrite par le PS n'était pas tout à fait exacte. En effet, on n'était pas à 200 millions de francs si on supprimait la baisse de l'impôt sur la fortune. On était au maximum à 180 millions de francs. Il faut également indiquer que la situation qui a prévalu pendant les deux ans de COVID, selon leur appréciation, a inversé et réduit le potentiel de réévaluation possible des biens immobiliers parce qu'il y a eu beaucoup de transactions. Ainsi, le bien concerné est automatiquement réévalué. L'enveloppe globale estimée au départ aux alentours de 220 millions de francs est ainsi fortement réduite aujourd'hui. Les éléments chiffrés par le département à 105 millions de francs pour la première année, mais à 90 millions de francs à terme, sont aussi réduits avec le projet de loi qui avait été déposé.

Une question que l'on doit se poser est celle des moyens et ressources dont dispose l'Etat. Ils vont être largement entamés par des projets d'investissements massifs du Conseil d'Etat et de certains groupes politiques. M^{me} Fontanet pense notamment aux subventions sur les biens immobiliers pour lesquelles des amendements sont déposés à la commission de l'énergie pour un montant de 5 milliards de francs supplémentaires pour des subventions aux propriétaires de biens immobiliers pour faire la transition énergétique rendue obligatoire par les règlements du Conseil d'Etat. C'est une

problématique qui semble peser moins de poids pour certains députés, mais à laquelle le Conseil d'Etat aura à faire face pour savoir où il va trouver les moyens de mener des politiques publiques, des augmentations qui seront évidemment dans le cadre des projets de budgets et des PFQ prochains.

A un moment donné, il faudra essayer de fixer des priorités et, le cas échéant, aider le Conseil d'Etat sur les priorités que le Grand Conseil souhaite que le Conseil d'Etat fixe. Aujourd'hui, les messages des députés ne sont pas cohérents dans l'ensemble. Il est ainsi assez complexe de savoir comment on va pouvoir aller de l'avant en diminuant les recettes fiscales et en ayant un PDI qui prévoit 11,2 milliards de francs d'investissements durant les dix prochaines années auxquels viendraient s'ajouter 5 milliards de francs de subventions aux propriétaires privés. Dans le même temps, on sait que la dette ne cesse d'augmenter et que les taux d'intérêt augmentent. Il est ainsi prévu que le service de la dette augmente. M^{me} Fontanet avoue qu'elle ne voit pas très bien comment on va arriver à sortir de ces éléments plus ou moins contradictoires. La commission fiscale souhaite baisser massivement les impôts des propriétaires. M^{me} Fontanet l'entend, mais, dans le même temps, on ne peut pas augmenter massivement l'aide aux propriétaires de 5 milliards de francs pour favoriser la transition énergétique. M^{me} Fontanet pense qu'il faudra faire des choix.

Le président voulait remercier le DF, M^{me} Andenmatten, M. Bopp et tous les collaborateurs qui ont apporté leur soutien à la commission fiscale durant près de deux ans de travaux sur la réévaluation de la valeur fiscale des immeubles.

Le président met aux voix l'ensemble du PL 13030 tel qu'amendé :

Oui : 9 (2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)

Non : 6 (1 EAG, 3 S, 2 Ve)

Abstentions : –

Le PL 13030, tel qu'amendé, est accepté.

Catégorie de débat préavisée : II (60 minutes)

Le président signale qu'il conviendrait que la commission se prononce également sur les PL 12773-A et 12774-A.

Le président met aux voix la proposition de faire un communiqué de presse chiffré avec notamment la perte fiscale estimée à 86 millions de francs :

Oui : 6 (1 EAG, 3 S, 2 Ve)
Non : 8 (2 PDC, 3 PLR, 1 UDC, 2 MCG)
Abstentions : 1 (1 PLR)

La proposition est refusée.

M. Cuendet propose que la commission ne fasse pas de communiqué de presse.

Le président propose de ne pas faire de communiqué de presse, mais d'autoriser M^{me} Fontanet à s'exprimer sur ces 86 millions de francs. Il prend note qu'il n'y a pas d'opposition à cette proposition.

Vote

1^{er} débat

Le président met aux voix l'entrée en matière du PL 12773-A :

Oui : 6 (1 EAG, 3 S, 2 Ve)
Non : 9 (2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)
Abstentions : –

L'entrée en matière est refusée.

Catégorie de débat préavisée : II (60 minutes)

Le président met aux voix l'entrée en matière du PL 12774-A :

Oui : 6 (1 EAG, 3 S, 2 Ve)
Non : 9 (2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)
Abstentions : –

L'entrée en matière est refusée.

Catégorie de débat préavisée : II (60 minutes)

Les rapports sur les PL 13030, 12773-A et 12774-A seront liés.

Impact fiscal des différentes mesures prévues par le PL 13030

Tableau 1a : Impact sur l'impôt sur la fortune de la majoration de la valeur fiscale des immeubles

Majoration de la valeur fiscale des immeubles	1%	5%	10%	15%	20%
<i>Les montants sont exprimés en millions de francs</i>					
Impôt cantonal sur la fortune	+ 1.4	+ 7.2	+ 14.5	+ 21.9	+ 29.5
Impôt communal sur la fortune	+ 0.3	+ 1.7	+ 3.4	+ 5.2	+ 6.9
Impôt cantonal et communal sur la fortune	+ 1.8	+ 8.9	+ 17.9	+ 27.1	+ 36.4

Les simulations ont été réalisées à partir des données de l'année fiscale 2019 (situation au 01.10.2021).

Seule la mesure concernant la majoration de la valeur fiscale des immeubles est prise en compte dans ce tableau, toutes choses restant égales, par ailleurs.

Ce qui est simulé :

La valeur fiscale des immeubles qui n'ont pas fait l'objet d'une estimation après le 31 décembre 2011 est majorée.

Les immeubles locatifs, ainsi que les immeubles agricoles ne sont pas réévalués.

(cf. **PL 13030** sur les estimations fiscales de certains immeubles (**LEFI**) (**D 3 10**), **art. 2, al. 1 et art. 4**)

En résumé

On peut considérer que la majoration de la valeur fiscale des immeubles concernés par la réévaluation génère, par point de pourcentage :

- environ **1,4 millions de francs supplémentaires pour l'impôt cantonal sur la fortune;**

- environ **0,3 millions de francs supplémentaires pour l'impôt communal sur la fortune.**

Ainsi pour une majoration de **5%** de la valeur fiscale des immeubles concernés par la réévaluation, l'impact est approximativement de :

- environ $1,4 \times 5 = 7,0$ millions de francs supplémentaires pour l'impôt cantonal sur la fortune;

- environ $0,3 \times 5 = 1,5$ millions de francs supplémentaires pour l'impôt communal sur la fortune.

Ce type de calcul permet d'approximer l'impact d'une majoration de x% de la valeur fiscale des immeubles concernés par la réévaluation.

Le tableau ci-dessus présente les impacts obtenus par simulation pour une sélection de majorations sur les données des contribuables et sont par conséquent plus précis.

Source : Administration fiscale cantonale

Date de mise à jour du document : 18.11.2021

Impact fiscal des différentes mesures prévues par le PL 13030

Tableau 1b : Impact sur l'impôt sur la fortune de la baisse linéaire des barèmes

Baisse linéaire des barèmes	1%	5%	10%	15%	20%
<i>Les montants sont exprimés en millions de francs</i>					
Impôt cantonal sur la fortune	- 4.9	- 25.9	- 52.9	- 80.9	- 110.0
Impôt communal sur la fortune	- 1.1	- 6.0	- 12.2	- 18.6	- 25.3
Impôt cantonal et communal sur la fortune	- 6.1	- 31.9	- 65.1	- 99.5	- 135.3

Les simulations ont été réalisées à partir des données de l'année fiscale 2019 (situation au 01.10.2021).

Seule la mesure concernant la baisse linéaire des barèmes est prise en compte dans ce tableau, toutes choses restant égales, par ailleurs.

Ce qui est simulé :

L'ensemble des taux du barème de l'impôt sur la fortune et de l'impôt supplémentaire sur la fortune sont réduits d'un pourcentage fixe et unique. (cf. **PL 13030**, Loi sur l'imposition des personnes physiques (LIPP) (D 3 08) art. 59, al. 1 et 2, nouvelle teneur)

En résumé

On peut considérer que la baisse linéaire des barèmes génère, par point de pourcentage :

- entre **-5,0** et **-5,5** millions de francs en moins pour l'impôt cantonal sur la fortune, selon l'importance de la baisse du barème;

- entre **-1,1** et **-1,3** millions de francs en moins pour l'impôt communal sur la fortune, selon l'importance de la baisse du barème;

Ainsi pour une baisse linéaire des barèmes de **15%**, l'impact est approximativement de :

- environ $-5,5 \times 15 =$ **-82,5** millions de francs en moins pour l'impôt cantonal sur la fortune;

- environ $-1,3 \times 15 =$ **-19,5** millions de francs supplémentaires pour l'impôt communal sur la fortune.

Ce type de calcul permet d'approximer l'impact d'une baisse linéaire des barèmes de x%.

Le tableau ci-dessus présente les impacts obtenus par simulation pour une sélection de baisses de barèmes sur les données des contribuables et sont par conséquent plus précis.

Source : Administration fiscale cantonale

Date de mise à jour du document : 18.11.2021

Impact fiscal des différentes mesures prévues par le PL 13030

Tableau 2 : Impact sur l'impôt immobilier complémentaire (IIC) de la majoration de la valeur fiscale des immeubles et de la modification du taux de l'IIC pour les immeubles détenus par les personnes physiques et affectés à leur résidence principale

Les montants sont exprimés en millions de francs	Majoration de la valeur fiscale des immeubles					
	0%	1%	5%	10%	15%	20%
Réduction du taux de l'IIC pour la résidence principale						
0% - Pas de réduction, maintien du taux à 1‰		+ 0.5	+ 2.3	+ 4.5	+ 6.8	+ 9.0
10% - Passage du taux de 1‰ à 0,9‰	- 3.9	- 3.5	- 1.8	+ 0.3	+ 2.4	+ 4.5
20% - Passage du taux de 1‰ à 0,8‰	- 7.9	- 7.5	- 5.9	- 3.9	- 1.9	+ 0.1
30% - Passage du taux de 1‰ à 0,7‰	- 11.8	- 11.5	- 10.0	- 8.1	- 6.2	- 4.4
40% - Passage du taux de 1‰ à 0,6‰	- 15.8	- 15.4	- 14.0	- 12.3	- 10.6	- 8.8
50% - Passage du taux de 1‰ à 0,5‰	- 19.7	- 19.4	- 18.1	- 16.5	- 14.9	- 13.3
60% - Passage du taux de 1‰ à 0,4‰	- 23.7	- 23.4	- 22.2	- 20.7	- 19.2	- 17.8
70% - Passage du taux de 1‰ à 0,3‰	- 27.6	- 27.3	- 26.3	- 24.9	- 23.6	- 22.2
80% - Passage du taux de 1‰ à 0,2‰	- 31.5	- 31.3	- 30.3	- 29.1	- 27.9	- 26.7
90% - Passage du taux de 1‰ à 0,1‰	- 35.5	- 35.3	- 34.4	- 33.3	- 32.2	- 31.2
100% - Résidence principale exonérée de l'IIC	- 39.4	- 39.2	- 38.5	- 37.5	- 36.6	- 35.6

Les simulations ont été réalisées à partir des données de l'année fiscale 2019 (situation au 01.10.2021).

Les mesures suivantes ont été prises en compte :

- majoration de la valeur fiscale des immeubles;
- réduction du taux de l'IIC pour les immeubles détenus par les personnes physiques et affectés à leur résidence principale.

Ce qui est simulé :

La valeur fiscale des immeubles qui n'ont pas fait l'objet d'une estimation après le 31 décembre 2011 est majorée.

Les immeubles locaux, ainsi que les immeubles agricoles ne sont pas réévalués.

(cf. **PL 13030** sur les estimations fiscales de certains immeubles (LEFI) (D 3 10), art. 2, al. 1 et art. 4)

La taxe de l'IIC est réduit pour les immeubles détenus par les personnes physiques et affectés à leur résidence principale.

(cf. **PL 13030**, Loi générale sur les contributions publiques (LCP) (D 3 05), art. 76, al. 5 (nouveau, les al. 5 à 7 anciens devenant les al. 6 à 8))

En résumé

Les deux mesures envisagées concernant l'impôt immobilier complémentaire ne touchent pas nécessairement les mêmes immeubles.

La majoration de la valeur fiscale ne s'applique qu'aux immeubles candidats pour une réévaluation et n'ayant pas fait l'objet d'une estimation après le 31 décembre 2011.

La réduction du taux de l'impôt immobilier complémentaire n'intéresse que les immeubles occupés par leur propriétaire et qui constituent leur résidence principale.

On peut ainsi distinguer les quatre catégories d'immeubles suivantes :

- immeubles dont la valeur fiscale est majorée et qui constituent le domicile principal;
- immeubles dont la valeur fiscale est majorée et qui ne constituent pas le domicile principal;
- immeubles dont la valeur fiscale n'est pas majorée et qui constituent le domicile principal;
- immeubles dont la valeur fiscale n'est pas majorée et qui ne constituent pas le domicile principal.

Les deux mesures envisagées ne déploient pas les mêmes effets en fonction de l'intensité de chacune d'entre elles, en raison des possibles effets combinés. Certains immeubles ne subissent que la majoration, d'autres bénéficient uniquement de la réduction du taux de l'IIC, d'autres encore sont soumises aux deux mesures, tandis que pour une partie des immeubles, l'IIC demeurera inchangé (ni majoration de la valeur fiscale ni réduction du taux de l'IIC).

On peut considérer que pour un taux de l'IIC inchangé, la majoration de la valeur fiscale des immeubles génère, par point de pourcentage :

- environ **0,5 millions de francs supplémentaires pour l'impôt immobilier complémentaire**;

On peut considérer que pour un taux de l'IIC réduit à 100%, la majoration de la valeur fiscale des immeubles génère, par point de pourcentage :

- environ **0,2 millions de francs supplémentaires pour l'impôt immobilier complémentaire**;

On peut considérer que sans majoration de la valeur fiscale des immeubles, une réduction du taux de l'IIC génère, par tranche de réduction de 10% :

- environ **-3,9 millions de francs en moins pour l'impôt immobilier complémentaire**;

On peut considérer qu'avec une majoration de 20% de la valeur fiscale des immeubles, une réduction du taux de l'IIC génère, par tranche de réduction de 10% :

- environ **-4,5 millions de francs en moins pour l'impôt immobilier complémentaire**;

Ainsi pour une majoration de 5% de la valeur fiscale des immeubles concernés par la réévaluation et une réduction de 80% du taux de l'IIC pour les

immeubles qui constituent le domicile principal, l'impact est approximativement de :

- environ $(0,5 \times 5) + (-3,9 \times 8) = -28,7$ millions de francs en moins pour l'impôt immobilier complémentaire.

Ce type de calcul permet d'approximer l'impact d'une majoration de x% de la valeur fiscale des immeubles concernés par la réévaluation couplée avec une réduction de y% du taux de l'IIC pour les immeubles qui constituent la résidence principale.

Le tableau ci-dessus présente les impacts obtenus par simulation pour une sélection de majorations de la valeur fiscale des immeubles et de réductions du taux de l'IIC sur les données des contribuables et sont par conséquent plus précis.

Impact fiscal des différentes mesures prévues par le PL 13030

Tableau 3 : Impact de la modification du taux de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers (IBGI)

Modification du taux de l'IBGI	1%	2%	3%	5%	10%
<i>Les montants sont exprimés en millions de francs</i>					
Impôt sur les bénéfices et gains immobiliers	+ 5.0	+ 10.0	+ 15.0	+ 25.0	+ 50.0

Dans la loi actuelle, les gains en cas de vente d'un immeuble ne donnent lieu à aucun impôt lorsque l'alléiateur ou le bénéficiaire a été propriétaire du bien pendant 25 ans et plus. La mesure vise à prélever un impôt au titre de l'IBGI en cas de vente d'un immeuble après 25 ans de détention ou plus. L'IBGI est un impôt non périodique, par nature lié à l'émergence d'un événement. Cela induit une grande variabilité dans le temps, en fonction du nombre de ventes survenues, de la durée de détention des biens et des montants des gains, entre autres. C'est pourquoi les simulations ont été réalisées en exploitant les données des années 2013 à 2018 et l'impact déterminé en prenant la moyenne.

Ce qui est simulé :

Les gains en cas de vente d'un immeuble lorsque le bien a été détenu pendant 25 ans et plus sont taxés à un taux différent de 0%.
(cf. **PL 13030**, Loi générale sur les contributions publiques (**LCP**) (**D 3 05**), **art. 84, al. 1, lettre g, nouvelle teneur**)

En résumé

Compte tenu de la grande volatilité des opérations immobilières précitée, toute simulation concernant l'impact d'une modification du taux de l'IBGI, pour les gains réalisés en cas de vente d'un immeuble après 25 ans ou plus de détention, est nécessairement entachée d'une grande incertitude. Tout en gardant à l'esprit cette réserve, on peut considérer que la modification du taux de l'IBGI génère, par point de pourcentage :

- environ **5 millions de francs supplémentaires pour l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers**.

Ainsi pour les gains réalisés en cas de vente d'un immeuble après 25 ans ou plus de détention, le passage du taux de l'IBGI de 0% à 2% génère :

- environ **2 x 5 = 10 millions de francs supplémentaires pour l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers**.

Dans le cadre de la mesure concernant l'IBGI, il n'est pas possible de simuler par anticipation l'impact fiscal de la modification.

Source : Administration fiscale cantonale

Date de mise à jour du document : 18.11.2021

Impact fiscal des différentes mesures prévues par le PL 13030

Tableau 4 : Impact du projet de loi 13030 (première année d'entrée en vigueur)

Les montants sont exprimés en millions de francs	Canton	Communes	Contribuables
Impôt sur la fortune (1) (2)	- 74.5	- 17.1	- 91.6
Impôt immobilier complémentaire (1) (3)	- 30.3		- 30.3
Impôt sur les bénéfices et gains immobiliers (4)	+ 10.0		+ 10.0
Total	- 94.8	- 17.1	- 111.9

Les simulations concernant l'impôt sur la fortune et l'impôt immobilier complémentaire ont été réalisées à partir des données de l'année fiscale 2019 situation au 01.10.2021

Les simulations concernant l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers ont été réalisées en exploitant les données des années 2013 à 2018 et l'impact déterminé en prenant la moyenne.

Ce qui est simulé :

La valeur fiscale des immeubles qui n'ont pas fait l'objet d'une estimation après le 31 décembre 2011 est majorée.

Les immeubles locatifs, ainsi que les immeubles agricoles ne sont pas réévalués.

(cf. **PL 13030** sur les estimations fiscales de certains immeubles (**LEFI**) (**D 3 10**), **art. 2, al. 1 et art. 4**)

L'ensemble des taux du barème de l'impôt sur la fortune et de l'impôt supplémentaire sur la fortune sont réduits d'un pourcentage fixe et unique.

(cf. **PL 13030**, Loi sur l'imposition des personnes physiques (**LIPP**) (**D 3 08**) **art. 59, al. 1 et 2, nouvelle teneur**)

La taxe de l'IC est réduit pour les immeubles détenus par les personnes physiques et affectés à leur résidence principale.

(cf. **PL 13030**, Loi générale sur les contributions publiques (**LCP**) (**D 3 05**), **art. 76, al. 5 (nouveau, les al. 5 à 7 anciens devenant les al. 6 à 8)**)

Les gains en cas de vente d'un immeuble lorsque le bien a été détenu pendant 25 ans et plus sont taxés à un taux différent de 0%.

(cf. **PL 13030**, Loi générale sur les contributions publiques (**LCP**) (**D 3 05**), **art. 84, al. 1, lettre g, nouvelle teneur**)

Notes

(1) La valeur fiscale des immeubles qui n'ont pas été estimés après le 31 décembre 2011 est majorée de 5%. Les immeubles locatifs, ainsi que les immeubles agricoles ne sont pas réévalués.

(2) Les taux de l'impôt sur la fortune et de l'impôt supplémentaire sur la fortune sont réduits de 15%.

(3) Le taux de l'impôt immobilier complémentaire passe de 1% à 0,2% pour les immeubles qui constituent le domicile principal.

(4) Le taux de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers passe de 0% à 2% pour les immeubles vendus après une détention de 25 ans et plus.

Source : Administration fiscale cantonale

Date de mise à jour du document : 18.11.2021

22/11/2021 14:42

Revue de droit Administratif et de droit Fiscal

REVUE DE DROIT ADMINISTRATIF ET DE DROIT FISCAL

REVUE GENEVOISE DE DROIT PUBLIC

61e année No 3-4 2005

IMPÔTS DIRECTS ET HARMONISATION FISCALE

Harmonisation fiscale

Pages 275 à 293

Obligation d'adaptation - Manquement - Compétence provisoire du gouvernement cantonal - Impôt sur la fortune - Valeur fiscale des immeubles

Art. 8, al. 1 Cst.; art. 13, art. 14, al. 1, art. 15, al. 1 et art. 72, al. 3 LHID; art. 85, let. a OJ

1. Le recours en matière de droit de vote des citoyens au sens de l'art. 85, let. a OJ n'est pas destiné à attaquer les arrêtés du pouvoir exécutif qui ne sont pas soumis à votation populaire selon le droit constitutionnel et qui ne concernent pas l'exécution concrète d'une votation ou d'une élection.

Seul le recours de droit public de l'art. 84, al. 1 let. a OJ pour violation du principe de la séparation des pouvoirs est ouvert, lorsqu'il est allégué que leur contenu aurait dû faire l'objet d'un acte juridique soumis à référendum (consid. 1).

2. Lorsque le délai de huit ans accordé au canton pour adapter sa législation aux dispositions des titres 2 à 6 (art. 72, al. 1 LHID) s'est écoulé sans que le législateur cantonal ne se soit conformé à ses obligations, le droit fédéral est directement applicable si les dispositions du droit fiscal cantonal s'en écartent (art. 72, al. 2 LHID). Dans cette hypothèse, le gouvernement cantonal est non seulement autorisé, mais obligé d'édicter les dispositions provisoires nécessaires (art. 72, al. 3 LHID). Cette compétence octroyée par le droit fédéral ne viole pas le principe de la séparation des pouvoirs et subsiste même si le législateur cantonal a commencé ses travaux législatifs.

Le comportement contraire au droit harmonisé d'un autre canton ne confère pas un droit à l'égalité dans l'illégalité (consid. 2).

3. La réglementation provisoire du gouvernement cantonal doit respecter les droits et principes constitutionnels, en particulier le droit à l'égalité. La loi sur l'harmonisation fiscale ne prescrivant pas une méthode d'évaluation de la valeur fiscale des immeubles, il est admissible de fixer la valeur déterminante pour l'impôt sur la fortune des immeubles sur la base d'estimations prudentes, schématiques, même si cela a pour conséquence que les valeurs ainsi déterminées divergent dans une certaine mesure des valeurs effectives du marché. Le Tribunal fédéral ne saurait annuler des normes d'évaluation pour le seul motif que, pris isolément, certains éléments de la méthode d'évaluation en cause seraient critiquables, mais bien uniquement lorsque l'application de la méthode conduit dans sa globalité à un résultat clairement illégal ou insoutenable. Tel n'est pas le cas en l'espèce (consid. 3).

Faits:

A. Le Conseil d'Etat du canton de Schwyz a édicté le 29 juin 2004 une ordonnance sur l'adaptation provisoire des valeurs fiscales des immeubles non agricoles par voie pourcentuelle (ordonnance provisoire; Oprov.). Selon l'art. 3 al. 1 Oprov., les valeurs fiscales des immeubles non agricoles doivent être augmentées au 31 décembre 2004 selon les pourcentages suivants:

- a. les valeurs établies jusqu'au 31 décembre 1988 de 80%;
- b. les valeurs établies du 1er janvier 1989 au 31 décembre 1992 de 40%;
- c. les valeurs établies du 1er janvier 1993 au 31 décembre 2000 de 20%.

L'augmentation pourcentuelle s'applique aux valeurs fiscales arrêtées par la dernière décision d'évaluation entrée en force (art. 4 Oprov.). Les valeurs établies depuis le 1er janvier 2001 ne sont pas adaptées selon

22/11/2021 14:42

Revue de droit Administratif et de droit Fiscal

l'ordonnance provisoire (art. 3 al. 2 Oprov.). Selon l'art. 5 Oprov., l'adaptation pourcentuelle a lieu sans vision sur place et est notifiée aux contribuables par décision de l'Administration fiscale cantonale. Aux termes de l'art. 6 al. 1 Oprov., seules les augmentations pourcentuelles des valeurs fiscales reposant sur des décisions d'évaluation de valeur entrées en force peuvent être attaquées. L'art. 6 al. 2 complète cette disposition de la manière suivante:

«A la place d'attaquer l'adaptation pourcentuelle selon la procédure prévue par l'al. 1, le contribuable peut conclure dans sa réclamation à ce qu'une nouvelle évaluation individuelle soit effectuée. La conclusion est irrévocable. La nouvelle évaluation individuelle est valable dès la période fiscale 2004 et s'applique à la valeur fiscale et à la valeur locative.

Sa calculation tient compte des circonstances qui prévalent au début de la période fiscale 2004».

L'ordonnance est entrée en vigueur le jour de sa publication dans le recueil officiel des lois du canton de Schwyz le 9 juillet 2004; elle est applicable pour la première fois pour la période fiscale 2004 (art. 7 Oprov.).

B. Par recours du 8 septembre 2004 intitulé recours en matière de droit de vote, F. demande au Tribunal fédéral d'«annuler complètement» l'ordonnance transitoire (procédure [2P.290/2004](#)).

Par recours du même jour, intitulé «recours de droit public et recours en matière de droit de vote», P. demande au Tribunal fédéral d'annuler l'ordonnance transitoire, subsidiairement «d'annuler l'art. 3 Oprov. et de renvoyer l'affaire pour nouvelle décision» (procédure [2P.289/2004](#)). Agissant de concert par la voie du recours de droit public le 9 septembre 2004, l'association des propriétaires fonciers de Schwyz et environs ainsi que K. et A. demandent au Tribunal fédéral d'annuler l'ordonnance transitoire (procédure [2P.233/2004](#)).

C. Par mémoire du 10 novembre 2004, le Conseil d'Etat du canton de Schwyz propose de rejeter les recours dans la mesure où ils sont recevables.

D. Le Président de la IIème Cour de droit public du Tribunal fédéral a décidé de joindre les trois causes le 22 novembre 2004. Il a en outre imparti un délai aux recourants pour compléter leur recours conformément à l'art. 93 al. 2 OJ.

E. Dans son complément au recours du 4 janvier 2005, F. a réitéré sa conclusion tendant à l'annulation de l'ordonnance transitoire. Subsidiairement, il demande au moins l'annulation de l'art. 6 de l'ordonnance attaquée, plus subsidiairement que la nouvelle évaluation en cause ne s'applique qu'à la valeur fiscale et non pas à la valeur locative. Par mémoire du 5 janvier 2005, P. maintient ses conclusions en précisant que son recours doit être traité comme recours en matière de droit de vote subsidiairement comme recours de droit public. Dans leur complément au recours du 5 janvier 2005, l'association des propriétaires fonciers de Schwyz et environs ainsi que K. et A. réitérent leur conclusion tendant à l'annulation de l'ordonnance et demandent nouvellement à titre subsidiaire l'annulation de l'art. 6 Oprov.

F. Par mémoire du 4 février 2005, le Conseil d'Etat du canton de Schwyz conclut une nouvelle fois au rejet des recours, dans la mesure où ils sont recevables.

Extrait des considérants:

1.1. Les recourants 1 intitulent leur mémoire recours de droit public, le recourant 2, recours en matière de droit de vote ou, à toutes fins utiles, recours de droit public, tandis que le recourant 3 l'intitule recours en matière de droit de vote. Les recourants 2 et 3 sont citoyens titulaires du droit de vote dans le canton de Schwyz et de ce fait titulaire du droit de recours en matière de droit de vote des citoyens de l'art. 85 let. a OJ. La question se pose toutefois de savoir si le recours en matière de droit de vote des citoyens, qui ne nécessite pas d'atteinte aux intérêts personnels à l'inverse du recours pour violation de droits constitutionnels de l'art. 84 al. 1 let. a OJ (cf. ATF [123 I 41](#) consid. 6a p. 46 et références) entre en considération en l'espèce. Tous les recourants font valoir une violation de la garantie des droits politiques ancrée dans l'art. 34 Cst. ainsi que du principe de la séparation des pouvoirs. A leur avis, conformément à l'art. 42 al. 3 de la loi du 9 février 2000 sur les impôts du canton de Schwyz (LIC/SZ), seul le Grand Conseil du canton de Schwyz est compétent pour adopter la réglementation édictée par le Conseil d'Etat. L'ordonnance qui aurait dû être édictée par le Grand Conseil aurait été soumise au référendum facultatif conformément à l'art. 31 de la Constitution cantonale de l'Etat confédéré de Schwyz du 23 octobre 1898 (Cst./SZ; [RS 131.215](#)), celle du Conseil d'Etat ne l'étant pas. Les recourants ne cherchent par conséquent pas à obtenir une votation sur l'ordonnance du Conseil d'Etat mais seulement son annulation dans le but de provoquer ensuite un référendum contre une

22/11/2021 14:42

Revue de droit Administratif et de droit Fiscal

éventuelle ordonnance du Grand Conseil. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, tous les recours déposés dans la présente cause doivent être traités comme recours pour violation de droits constitutionnels et non pas comme recours en matière de droit de vote des citoyens au sens de l'art. 85 let. a OJ. Ce dernier n'est en effet pas destiné à attaquer les arrêtés du pouvoir exécutif qui ne sont pas soumis à votation populaire selon le droit constitutionnel et qui ne concernent pas l'exécution concrète d'une votation ou d'une élection. Si une ordonnance du Conseil d'Etat contient des dispositions dont il est allégué qu'elles auraient dû faire l'objet d'un acte juridique soumis à référendum, le recours en matière de droit de vote n'est pas ouvert mais bien le recours de droit public de l'art. 84 al. 1 let. a OJ pour violation du principe de la séparation des pouvoirs. Il peut en aller autrement lorsque l'arrêté litigieux règle lui-même le droit de vote politique et le limite pour le futur (cf. sur la question: ATF [104 Ia 305](#) consid. 1b p. 308; [105 Ia 349](#) consid. 4b p. 361; [123 I 41](#) consid. 6b et c p. 46 ss; arrêt [1P.451/1998](#) du 9 novembre 1998, consid. 1b publié in: Pra 1999 N° 88 p. 486; consid. 2.1 de l'arrêt [1P.523/2003](#) non publié in ATF [130 I 140](#); arrêt 1P. 342/1997 du 15 décembre 1997, consid. 2c). Tel n'est pas le cas en l'espèce.

1.2. Il n'y a pas d'autres voies de droit fédérales que celle du recours de droit public (cf. art. 84 al. 2 OJ). Quand bien même les recours portent sur l'impôt sur la fortune qui est une matière réglée dans le titre deuxième de la loi fédérale du 14 décembre 1990 sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (loi sur l'harmonisation fiscale; LHID; [RS 642.14](#)), le recours de droit administratif prévu par l'art. 73 LHID n'est pas ouvert. Les recours ne sont pas dirigés contre une «décision» au sens de cette disposition mais directement contre un arrêté cantonal de portée générale qui ne saurait en tant que tel faire l'objet d'un recours de droit administratif.

La voie de recours prévue par l'art. 73 LHID n'est pas destinée au contrôle abstrait des normes (ATF [124 I 145](#) consid. 1a p. 148; [128 II 66](#) consid. 1a p. 67 ss; consid. 1.1 non publié in ATF [128 I 240](#), mais publié in: Archives 72 p. 239).

1.3. La dénomination erronée du mémoire de recours ne nuit pas aux recourants (cf. ATF [110 II 54](#) consid. 1a p. 56), dans la mesure où les conditions de recevabilité du recours ouvert sont remplies. A défaut d'une voie de droit cantonale, l'ordonnance transitoire litigieuse est soumise directement à la voie du recours de droit public auprès du Tribunal fédéral selon l'art. 86 al. 1 OJ (cf. également ATF [130 I 140](#)) et peut faire l'objet d'un contrôle abstrait de constitutionnalité. La qualité pour recourir contre un arrêté de portée générale appartient à toute personne dont les intérêts juridiquement protégés sont effectivement ou pourront un jour être touchés par l'acte attaqué.

Une atteinte virtuelle est suffisante pourvue qu'elle présente un minimum de vraisemblance (ATF [130 I 26](#) consid. 1.2.1 p. 29 ss et les références citées). Les recourants qui habitent le canton de Schwyz et sont des contribuables propriétaires de maison remplissent ces conditions. Dans cette mesure ils peuvent invoquer une violation du principe de la séparation des pouvoirs (ATF [127 I 60](#) consid. 2a p. 63, et les références citées). En tant que personne morale, l'association des propriétaires fonciers de Schwyz et environs peut également invoquer la violation de droits constitutionnels de ses membres, dès lors que ses statuts prévoient la défense de leurs intérêts et que la majorité ou du moins un grand nombre de ses membres sont directement ou virtuellement touchés par la réglementation litigieuse (cf. à propos des recours dit égoïstes des associations ATF [130 I 26](#) consid. 1.2.1 p. 30 et les références citées).

1.4. Dans la mesure où le recourant 2 conclut non seulement à l'annulation mais également subsidiairement au renvoi de la cause pour nouvelle décision, son recours est irrecevable en raison de la nature purement cassatoire du recours de droit public (ATF [129 I 173](#) consid. 1.5 p. 176 avec les références citées).

1.5. Saisi d'un recours pour contrôle abstrait des normes, le Tribunal fédéral n'examine que les griefs invoqués et suffisamment motivés au sens de l'art. 90 al. 1 let. b OJ (ATF [125 I 71](#) consid. 1c p. 76). Il n'entre pas en matière sur les critiques formulées de manière appellatoire (ATF [110 Ia 1](#) consid. 2 p. 3 ss; [119 Ia 197](#) consid. 1d p. 201; [129 II 297](#) consid. 2.2.2 p. 301).

2. Les recourants sont d'avis que seul le Grand Conseil (cf. art. 26 ss Cst./SZ) et non pas le Conseil d'Etat (cf. art. 46 Cst./SZ) était compétent pour promulguer des normes dont le contenu correspond à celles de l'ordonnance litigieuse.

2.1. Le respect des compétences établies par la Constitution est protégé par le principe de séparation des pouvoirs.

Depuis toujours, le Tribunal fédéral a reconnu comme droit constitutionnel le principe de la séparation des

22/11/2021 14:42

Revue de droit Administratif et de droit Fiscal

pouvoirs garanti de façon explicite ou implicite par toutes les constitutions cantonales. Son contenu résulte en premier lieu du droit cantonal (ATF [128 I 113](#) consid. 2c p. 116, 327 consid. 2.1 p. 329 et les références citées).

Dans le domaine législatif, le principe de la séparation des pouvoirs signifie que des normes générales et abstraites doivent être édictées par l'organe compétent et dans le respect des formes prévues (ATF [128 I 327](#) consid. 2.1 p. 330).

2.2. Selon l'art. 40 al.1 LIC/SZ, la fortune nette est soumise à l'impôt sur la fortune. A cet effet, les éléments de la fortune - hormis les immeubles à usage agricole et forestier - sont évalués à leur valeur vénale, la valeur de rendement étant prise en considération de façon appropriée (art. 41 al. 1 LIC/SZ). Sous réserve de l'art. 42 al. 3 LIC/SZ, le Conseil d'Etat règle les principes d'évaluation et la procédure d'évaluation (art. 41 al. 2 LIC/SZ). Mais conformément à l'art. 42 al. 3 1re phrase LIC/SZ, pour les immeubles, le Grand Conseil «fixe dans une ordonnance les principes essentiels d'évaluation, règle la procédure et décide du moment et de l'étendue des adaptations générales et périodiques»; cette ordonnance ainsi que les décisions sont soumises à votation populaire conformément à l'art. 31 Cst./SZ (art. 42 al. 3, 2e phrase LIC/SZ). Selon l'art. 31 Cst./SZ, toutes les ordonnances du Grand Conseil notamment sont soumises à votation populaire dès que 2000 citoyens en font la demande écrite au Conseil d'Etat dans le délai de trente jours dès leur publication dans la feuille officielle.

2.3. Les recourants reprochent au Conseil d'Etat d'avoir édicté des règles sur les matières désignées dans l'art. 42 al. 3 LIC/SZ en lieu et place du Grand Conseil compétent en la matière. Le Conseil d'Etat ne nie pas que le Grand Conseil serait compétent selon les dispositions citées. Il invoque en revanche le fait qu'il avait la compétence d'édicter l'ordonnance litigieuse en application de l'art. 72 al. 3 LHID.

2.4.1. Selon l'art. 129 Cst., la Confédération fixe les principes de l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes. La loi d'harmonisation fiscale y relative est entrée en vigueur le 1er janvier 1993 (art. 79 al. 2 LHID et RO 1991 1286). Dans la mesure où il n'en est pas disposé autrement (cf. par exemple l'art. 69 al. 7 LHID), la loi a accordé aux cantons un délai de huit ans dès son entrée en vigueur pour adapter sa législation aux dispositions des titres 2 à 6 (art. 72 al. 1 LHID). Ce délai étant écoulé depuis le 1er janvier 2001, le droit fédéral est directement applicable si les dispositions du droit fiscal cantonal s'en écartent (art. 72 al. 2 LHID). Le gouvernement cantonal édicte les dispositions provisoires nécessaires (art. 72 al. 3 LHID). Le Conseil d'Etat du canton de Schwyz en tant qu'autorité supérieure exécutive et administrative du canton (art. 46 al. 1 Cst./SZ) est le gouvernement cantonal au sens de l'art. 72 al. 3 LHID. Au titre de «dispositions» peuvent également entrer en considération des réglementations édictées sous forme d'ordonnance.

2.4.2. La loi d'harmonisation fiscale régit l'impôt sur la fortune dans ses titres premier et deuxième. Selon l'art. 2 al. 1 let. a LHID, les cantons prélèvent notamment un impôt sur la fortune des personnes physiques. L'art. 13 LHID précise que l'impôt sur la fortune a pour objet l'ensemble de la fortune nette. Selon l'art. 14 al. 1 LHID, la fortune est estimée à la valeur vénale. Toutefois la valeur de rendement peut être prise en considération de façon appropriée. Des dispositions différentes sont prévues pour les immeubles affectés à l'agriculture ou à la sylviculture (cf. art. 14 al. 2 LHID). L'imposition dans le temps est réglée par les art. 15 al. 4 et 66 LHID.

2.5. La réglementation de la loi fiscale du canton de Schwyz (art. 40 et 41 al. 1 LIC/SZ) a reçu une formulation correspondant à l'art. 13 LHID. Il s'ensuit que sur ce point les dispositions de la loi fiscale schwyzoise ne s'écartent pas de la loi sur l'harmonisation fiscale. Aussi bien la loi cantonale que la loi fédérale prévoient que les immeubles non agricoles doivent être évalués à la valeur vénale pour l'impôt sur la fortune, leur valeur de rendement étant prise en considération de façon appropriée.

Le recourant 2 prétend qu'en raison de cette concordance le Conseil d'Etat ne pouvait (plus) invoquer l'art. 72 al. 3 LHID pour édicter l'ordonnance litigieuse. Cette opinion est erronée. L'art. 238, 1re phrase LIC/SZ prévoit en effet que les valeurs fiscales établies en application des dispositions de l'ancienne loi fiscale du 28 octobre 1958 pour les biens immobiliers (ci-après: l'ancienne évaluation) restent valables jusqu'à la prochaine adaptation générale ou individuelle. Toutefois, ces anciennes évaluations ne remplissent plus les exigences de la loi sur l'harmonisation fiscale, comme cela ressort du considérant suivant:

2.5.1. Les immeubles, qui n'avaient pas encore subi de nouvelle estimation depuis le 1er janvier 2001, avaient été évalués en application de l'art. 28 al. 2 de la loi fiscale du 28 octobre 1958 (aLIC/SZ) en fonction

de leurs valeurs vénale et de rendement, cette valeur avait ensuite été diminuée de 10%.

Il en allait de même selon les dispositions de l'ordonnance du 17 avril 1984 sur l'estimation officielle des immeubles édictée en exécution de la loi fiscale (aOestim./SZ, voir l'art. 12 al. 1). Le Tribunal fédéral a toutefois jugé dans un arrêt du 10 juillet 2002 qu'une réglementation qui prévoit une diminution générale - même de 10% - sur la valeur fiscale n'est pas compatible avec l'art. 14 al. 1 LHID (ATF [128 I 240](#) consid. 3.4.2 p. 253). Il avait déjà considéré dans deux arrêts du 20 mars 1998 que l'art. 14 al. 1 LHID et le principe de l'égalité en matière fiscale (art. 4 aCst.) n'autoriseraient pas une estimation d'une manière générale significativement inférieure à la valeur vénale et indépendante de la valeur de rendement; dans cette mesure, il avait annulé des réglementations qui fixaient des valeurs fiscales à 60% ou 70% en dessous de la valeur vénale (ATF [124 I 145](#) consid. 6b et c p. 158 ss, 159 consid. 2h p. 167).

Dans un arrêt du 29 mai 1998, le Tribunal fédéral avait précisé que la fixation d'une valeur fiscale clairement en dessous de la valeur du marché entrainait en contradiction avec la loi d'harmonisation fiscale (en l'espèce, 59 respectivement 61% de la valeur du marché; ATF [124 I 193](#) consid. 4b/c p. 200 ss).

2.5.2. Les dispositions de l'art. 12 al. 1 aOestim./SZ violent le principe de l'imposition à la valeur du marché. Certes, la valeur de rendement peut être prise en considération de façon appropriée dans l'estimation de la valeur vénale conformément aux art. 14 al. 1 LHID et 41 al. 1 LIC/SZ. Il faut se demander si et dans quelle mesure les cantons ont conservé une grande marge de manoeuvre pour légiférer sur la question de l'obligation d'intégrer la valeur de rendement dans l'estimation de la valeur vénale (ATF [128 I 240](#) consid. 3.1.1 p. 248 et les références citées). Dans cette mesure, la disposition de l'art. 16 aOestim./SZ, selon laquelle, dans la règle, la valeur vénale est estimée en fonction de la valeur de rendement et de la valeur réelle, se concilie avec la loi sur l'harmonisation fiscale et la nouvelle loi fiscale cantonale. En revanche, tel n'est plus le cas de la disposition de l'art. 12 al. 1, 2e phrase aOestim./SZ. Cette disposition prévoit précisément en outre que la valeur fiscale résulte de la pondération équivalente de la valeur vénale (qui prend déjà en compte la valeur de rendement) et de la valeur de rendement. Les exceptions au principe de la valeur du marché, qui ne correspondent pas à celles en cause en l'espèce sont limitativement énumérées dans l'art. 14 al. 2 et 3 LHID (ATF [128 I 240](#) consid. 3.1.1 p. 248).

2.5.3. Finalement, selon l'art. 15 al. 4, 1re phrase LHID, l'impôt sur la fortune est calculé d'après l'état et la valeur de la fortune au début de la période fiscale (de deux ans, cf. art. 15 al. 1 LHID) ou de l'assujettissement. L'hypothèse du début de l'assujettissement concerne avant tout celui qui devient contribuable seulement après le début de la période fiscale courante. Lorsque l'imposition dans le temps repose sur le système postnumerando annuel au lieu du système praenumerando bisannuel, la fortune imposable se calcule d'après son état et sa valeur à la fin de la période fiscale ou de l'assujettissement conformément aux art. 16 et 66 al. 1 LHID. Il résulte de ces dispositions que la loi sur l'harmonisation fiscale n'autorise pas les cantons à évaluer la fortune respectivement à actualiser les valeurs fiscales établies à intervalle de longue durée (cf. également Rapport de la commission d'expert Cagianut sur l'harmonisation fiscale, in : Publication de la Chambre fiduciaire, vol. 128, harmonisation fiscale, 1994, p. 33; *Marco Duss/Daniel Schär*, in *Martin Zweifel/Peter Athanas* [éd.], Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, vol. I/1, 2e éd. 2002, N° 8 ad art. 15 LHID, p. 276). L'ordonnance du Conseil d'Etat pour la première fois applicable à la période fiscale 2004, vise à adapter les valeurs fiscales des immeubles qui n'ont plus été évaluées depuis janvier 2001 au moins (cf. art. 3 Oprov., ci-dessus lettre A).

2.6. Au vu de ce qui précède, contrairement à l'opinion des recourants 1 et 3, une intervention du Conseil d'Etat est bien nécessaire. La situation contraire à la loi sur l'harmonisation fiscale ne saurait perdurer. Le Conseil d'Etat n'est pas seulement autorisé mais également obligé d'agir conformément à l'art. 73 al. 3 LHID (*Adrian Kneubühler*, Durchsetzung der Steuerharmonisierung, Archives 69 p. 243 ss; *Ulrich Cavelti*, Die Durchsetzung der Steuerharmonisierung - Grenzen und Möglichkeiten, IFF Forum für Steuerrecht [2004 108](#); *Bernhard J. Greminger*, in *Martin Zweifel/Peter Athanas* [éd.], op. cit., vol. I/1, N° 25A ad art. 72 LHID; Recommandations de la Commission législation et harmonisation adoptées par le Comité de la Conférence suisse des impôts, Sur la signification de l'art. 72 al. 2 et 3 LHID, imprimé in: *Jean-Blaise Paschoud*, Etat de l'harmonisation fiscale dans les cantons en 2001, IFF Forum für Steuerrecht 2004 p. 100 ss, en particulier p. 102 ss; cf. également ATF [128 II 66](#) consid. 5a p. 73). On ne saurait en arriver à ce que l'application, ou non, de l'art. 238 1re phrase LIC/SZ, selon lequel il y aurait lieu de s'en tenir d'abord aux anciennes valeurs fiscales, dépende d'une proposition du Conseil d'Etat. Cette proposition n'empêchait pas le législateur (compétent en vertu de l'art. 42 al. 3 LIC/SZ) de se soucier d'une adaptation en temps voulu de sa législation aux exigences de la loi sur l'harmonisation fiscale. Même si le Grand Conseil a entrepris (entre-temps) les travaux en vue de la révision de l'ancienne ordonnance sur l'estimation des immeubles, le Conseil d'Etat reste

22/11/2021 14:42

Revue de droit Administratif et de droit Fiscal

compétent pour adopter des dispositions provisoires.

Car avec le début des travaux législatifs uniquement, la contrariété à la loi sur l'harmonisation fiscale n'est pas levée (cf. arrêt 2P. 279/1999 du 3 novembre 2000 consid. 3c, in: Pra 2001 n° 114 p. 670 et STR 56/2001 p. 414). Le fait que les citoyens du canton de Schwyz ont en 1997 déjà transféré du Conseil d'Etat au Grand Conseil la compétence de promulguer une nouvelle ordonnance d'estimation qui aurait dû être mise en vigueur depuis cette date ne s'oppose pas non plus à l'application de l'art. 72 al. 3 LHID qui appartient au droit fédéral de rang supérieur.

Les mesures législatives nécessaires en vertu de la loi sur l'harmonisation fiscale, ne sauraient souffrir de retard du seul fait que le législateur ordinaire aurait eu depuis longtemps la possibilité de légiférer.

2.7.1. Entre-temps - le 24 novembre 2004 - c'est-à-dire après l'introduction de la présente procédure judiciaire fédérale, le Grand Conseil, connaissant la nécessité d'adapter sa législation, a adopté une nouvelle ordonnance sur l'estimation des valeurs fiscales des immeubles non agricoles (ordonnance d'estimation; Oest./SZ). Il s'agit d'un fait nouveau qui ne saurait en principe être pris en considération. En effet la conformité à la Constitution d'un arrêté de portée générale doit être examinée en principe en fonction des éléments de fait et de droit qui prévalent au moment où il est promulgué (cf. *Walter Kälin*, Das Verfahren der Staatsrechtlichen Beschwerde, 2e éd. 1994, p. 369 ss). Dans une procédure de contrôle abstrait des normes, le Tribunal fédéral peut néanmoins prendre en considération une modification ultérieure de la situation juridique et intégrer dans son jugement le droit nouvellement adopté. Les parties à la procédure s'étant exprimées au sujet de la nouvelle ordonnance d'estimation du Grand Conseil, il convient d'en tenir compte en l'espèce (ATF [120 Ia 286](#) consid. 1c/bb p. 291; [119 Ia 460](#) consid. 4d p. 473).

2.7.2. Le Grand Conseil a prévu dans la nouvelle ordonnance d'estimation une nouvelle évaluation générale pour la période fiscale 2007 uniquement (art. 6 Oest./SZ). De ce fait, l'obligation d'agir pour la période antérieure demeure dans tous les cas, dès lors que la législation cantonale devait être adaptée à la loi sur l'harmonisation fiscale depuis le 1er janvier 2001. Le canton disposait en 1993 d'un délai d'adaptation de sa législation de huit ans. Un nouveau report en 2007 n'est pas admissible. Le Grand Conseil a décliné la proposition du Conseil d'Etat d'intégrer dans son ordonnance des dispositions transitoires qui correspondaient largement à celles de l'art. 3 Oprov. Cela ne libère pas pour autant le Conseil d'Etat de maintenir respectivement de mettre sur pied des dispositions provisoires nécessaires pour les périodes fiscales précédentes celle de 2007. L'art. 72 al. 3 LHID ne vise pas seulement des situations dans lesquelles le législateur ordinaire a omis involontairement d'adapter sa législation à la loi sur l'harmonisation fiscale mais aussi celles dans lesquelles il s'en tient sciemment et même volontairement à une situation juridique qui ne répond qu'insuffisamment aux exigences du droit fédéral depuis le 1er janvier 2001 (*Adrian Kneubühler*, op. cit., Archives 69 p. 244; *Bernhard J. Greminger*, op. cit., NÉS 25a ad art. 72 LHID; *Ulrich Cavelti*, op. cit., p. 108; Recommandations citées de la Commission législation et harmonisation, op. cit., p. 103). Pour ce même motif, l'argument selon lequel l'ordonnance d'estimation du Grand Conseil constituerait du droit de rang supérieur à celle du Conseil d'Etat (parce qu'elle est soumise au référendum facultatif) est dénué de fondement. Il en va de même de l'argument selon lequel le Grand Conseil serait parti de l'idée au moment de l'adoption de la nouvelle ordonnance d'estimation que les anciennes valeurs devaient subsister jusqu'à la période fiscale 2007 en vertu de l'art. 238 al. 1 LIC/SZ et ne pas être adaptées en application de l'ordonnance attaquée. Le but des dispositions de l'art. 72 al. 3 LHID est de réaliser l'harmonisation fiscale dès le 1er janvier 2001. Dans le cas où le législateur cantonal ne respecte pas ce délai, le gouvernement cantonal doit édicter les dispositions provisoires nécessaires. Ce but, ainsi que l'article conférant le pouvoir d'édicter des dispositions provisoires édictées en vue de garantir sa réalisation, pourraient être écartés si un législateur cantonal pouvait abroger les dispositions du gouvernement cantonal édictées à cet effet en adoptant une réglementation propre qui n'entrerait en vigueur qu'à une date ultérieure. Au demeurant, selon ce qu'il ressort du procès-verbal de la séance du Grand Conseil du 24 novembre 2004, au moins une partie des membres du Grand Conseil qui ont voté pour le report de la nouvelle ordonnance d'estimation sont partis de l'idée que l'ordonnance du Conseil d'Etat resterait en vigueur pour les périodes fiscales intermédiaires des années 2004 à 2006.

2.8. Le recourant 3 expose que le Grand Conseil aurait renoncé à une disposition transitoire qui était identique à celle prévue dans l'ordonnance attaquée; il aurait ainsi été privé de la possibilité d'attaquer la réglementation transitoire par le référendum facultatif prévu par l'art. 31 Cst./SZ dès lors qu'il ne restait plus que l'ordonnance du Conseil d'Etat elle-même non soumise au référendum. Cet argument est également dénué de fondement. Comme cela a déjà été exposé, le Conseil d'Etat est autorisé et même obligé d'édicter les dispositions provisoires nécessaires à la place du Grand Conseil défaillant en vertu du droit fédéral (cf.

consid. 2.4.1 et 2.6 ci-dessus). Il serait par conséquent dénué de sens d'exiger que la réglementation édictée en application de la loi sur l'harmonisation fiscale soit également approuvée par le Grand Conseil de sorte que le droit de référendum prévu par la Constitution cantonale puisse être exercé. L'art. 72 al. 3 LHID ne prévoit pas non plus que les dispositions édictées pour ce motif par le gouvernement cantonal soient soumises au vote populaire. La compétence législative est valable en dehors de la procédure législative ordinaire (cf. *Ulrich Cavelti*, op. cit., p. 108; *Adrian Kneubühler*, op. cit., Archives 69 p. 241). Les dispositions édictées de cette manière ne sont d'ailleurs valables que jusqu'à l'entrée en vigueur de dispositions prises par le législateur cantonal qui respectent la loi sur l'harmonisation fiscale; ces dispositions seront soumises au référendum prévu par le droit cantonal. Dans la mesure enfin où le recourant 3 prétend que la solution édictée par le Conseil d'Etat porte préjudice à la réglementation qui doit être adoptée par le législateur ordinaire, son argumentation n'est pas suffisamment motivée et ne démontre pas en quoi tel serait le cas. Au demeurant, le Grand Conseil a adopté entre-temps la nouvelle ordonnance d'estimation sans s'être senti gêné d'une quelconque manière par l'ordonnance litigieuse.

2.9. La référence faite à trois cantons dans lesquels le coefficient de conversion pour l'imposition intercantonale des immeubles (cf. à cet égard l'arrêt [2P.314/2001](#) du 23 septembre 2003, consid. 5.2; *Peter Locher*, Einführung in das interkantonale Steuerrecht, 2e édition 2003, p. 104, note en bas de page N° 21 et p. 105 ss, annexe 1) serait plus élevé que dans le canton de Schwyz n'est d'aucun secours. Même si l'imposition de la fortune devait être contraire à la loi sur l'harmonisation fiscale dans ces cantons et que le gouvernement cantonal était de ce fait tenu de prendre les mesures provisoires nécessaires conformément à l'art. 72 al. 3 LHID mais n'avait jusqu'à aujourd'hui rien entrepris, cela ne saurait empêcher le gouvernement du canton de Schwyz d'édicter les mesures provisoires nécessaires.

A défaut, un seul canton défaillant pourrait bloquer la mise en œuvre de la loi sur l'harmonisation fiscale en application de l'art. 72 al. 3 LHID. Cela n'est toutefois pas la volonté du législateur fédéral et contredit clairement le sens et le but de la loi sur l'harmonisation fiscale et des dispositions prévues pour sa mise en œuvre. Les mêmes considérations permettent aussi d'écartier le droit à l'égalité de traitement dans l'illégalité invoqué dans ce contexte par les recourants 1. Au demeurant, les conditions pour accorder un tel droit ne sont pas réunies en l'espèce (cf. d'une manière générale sur ce point ATF [127 I 1](#) consid. 3a p. 2 ss; [122 II 446](#) consid. 4 p. 451 ss). En effet, on ne saurait se prévaloir à cet effet du comportement contraire au droit des autorités d'un autre canton. Dans la mesure où cela pourrait néanmoins jouer un rôle en l'espèce, la Confédération n'a pas laissé entendre qu'elle tolérerait le cas échéant une pratique contraire au droit fédéral en matière d'imposition de la fortune dans d'autres cantons. On ne saurait non plus retenir, comme l'affirment les recourants 1, que le Tribunal fédéral tolérerait la sous-évaluation de la valeur fiscale des immeubles dans les trois cantons évoqués.

Dans le système juridique actuel, le Tribunal fédéral ne saurait en effet agir d'office à l'instar d'une autorité de surveillance (cf. ATF [124 I 193](#) consid. 5a p. 201). Comme le soulignent à juste titre les recourants 1, dans l'arrêt 2P. 279/1999 du 3 novembre 2000 (consid. 3c publié in Pra 2001 N° 114 p. 670 et StR 56/2001 p. 414), le Tribunal fédéral a laissé ouverte la question de savoir si les corrections entreprises par le législateur cantonal en relation avec la réglementation de la valeur locative étaient suffisantes et prises à temps. Cela concernait toutefois une période antérieure au délai d'adaptation de l'art. 72 al. 1 LHID.

Le Tribunal fédéral avait en outre exposé que la mise en œuvre des travaux législatifs en vue de la révision d'une loi ne constituait pas un motif juridique pour continuer à appliquer dans l'intervalle du droit contraire à la constitution.

2.10. Vu ce qui précède, l'ordonnance attaquée est conforme au principe de la séparation des pouvoirs. Le gouvernement cantonal était autorisé à édicter les dispositions provisoires conformément à l'art. 72 al. 3 LHID.

3. Autre est la question de savoir si les dispositions contenues dans l'ordonnance du Conseil d'Etat respectent le droit à l'égalité (art. 8 Cst.), l'interdiction de l'arbitraire du droit fédéral (art. 49 al. 1 Cst.). Cette question sera examinée en fonction des griefs dûment invoqués dans les délais et suffisamment motivés (cf. ci-dessus consid. 1.5 et ATF [110 Ia 1](#) consid. 2 p. 3 ss; [119 Ia 197](#) consid. 1d p. 201; [129 II 297](#) consid. 2.2.2 p. 301).

3.1. En premier lieu, les recourants 1 font valoir que la réglementation de l'art. 3 Oprov. n'est pas fondée sur des critères objectifs et par conséquent arbitraire; les taux d'adaptation allant de 20% à 80% conduirait à de nouvelles distorsions.

Les bases du prélèvement ne seraient pas représentatives. Les objets pris en compte n'auraient pas été choisis en fonction du hasard comme cela aurait dû être le cas. Enfin un nombre insuffisant d'objets par commune

aurait été pris en compte. En outre, les périodes arrêtées ne l'auraient pas été selon des critères objectifs; on ne saurait dire sur quels critères les diverses périodes ont été arrêtées. Il n'aurait pas été tenu compte des différences régionales, alors même que les prix de l'immobilier auraient évolué de manière très différente en fonction de la situation géographique. Les régions frontalières du canton de Zurich auraient connu un renforcement économique notable alors que, dans certaines communes rurales, le développement aurait plutôt stagné voire régressé. Le recourant 2 est d'avis que l'art. 14 LHID exige une estimation individuelle, ce que ne permettraient pas les taux d'adaptation forfaitaire de l'art. 3 Oprov. Ce faisant, il se plaint d'une violation du principe de la force dérogatoire du droit fédéral.

3.2.1. La notion d'égalité (art. 8 al. 1 Cst.) est concrétisée en droit fiscal par les principes d'universalité et d'égalité de traitement de l'imposition selon la capacité économique (art. 127, al. 2 Cst.). Le Tribunal fédéral a à réitérées reprises précisé dans sa jurisprudence la portée générale de ces principes (cf. en lieu et place de nombreux arrêts ATF [122 I 101](#), consid. 2b/aa, p. 103 avec les références citées). Il a ce faisant constaté que, pour des raisons pratiques, il n'était pas possible d'assurer une égalité de traitement mathématiquement parfaite entre tous les contribuables pris individuellement, et considéré en conséquence qu'un certain schématisme et la fixation de forfaits ne pouvaient être évités en matière fiscale et devaient être admis (ATF [128 I 240](#) consid. 2.3 p. 243 ; [125 I 65](#), consid. 3c p. 68 avec références citées). Par conséquent, le Tribunal fédéral s'impose, de pratique constante, une certaine retenue lorsqu'il doit, en qualité de cour constitutionnelle, examiner les imperfections d'une réglementation légale qui, par la force des choses, n'est pas parfaite. Dans la mesure où l'égalité absolue ne peut être atteinte, il suffit que la réglementation légale n'entraîne pas de manière générale une charge notablement plus élevée ou désavantage de manière systématique des groupes déterminés de contribuables (ATF [128 I 240](#) consid. 2.3 p. 243 ; [126 I 76](#), consid. 2a p. 78 avec références citées).

3.2.2. La valeur vénale au sens du droit fiscal ne correspond pas à une valeur que l'on peut déterminer exactement de manière mathématique mais, en règle générale, à une valeur d'estimation ou de comparaison (ATF [128 I 240](#) consid. 3.2.1 p. 249). La loi sur l'harmonisation fiscale ne prescrit pas aux cantons une méthode d'évaluation. Dans la mesure où toute estimation, quelle que soit la méthode utilisée, aboutit à une certaine marge - variable - d'inexactitude, le Tribunal fédéral considère qu'il est admissible de fixer la valeur déterminante pour l'impôt sur la fortune des immeubles sur la base d'estimations prudentes, schématisées même si cela a pour conséquence que les valeurs ainsi déterminées divergent dans une certaine mesure des valeurs effectives du marché (ATF [128 I 240](#) consid. 3.2.2 p. 249 ; [124 I 193](#) consid. 4a p. 199 et les références citées). Du reste, il est notoire que les prix effectifs sont sujets non seulement à de considérables fluctuations, mais impliquent fréquemment des composantes nettement spéculatives (par exemple pour des objets de rendement) ou subjectives (comme c'est le cas des appartements en copropriété par étage ou des maisons individuelles). Le Tribunal fédéral ne saurait par conséquent examiner dans le détail l'adéquation des méthodes d'évaluation édictées ou appliquées. Chaque méthode d'évaluation conduit nécessairement à une certaine schématisation et ne saurait être dans tous ses aspects parfaitement précise. Cela est toutefois inévitable pour des motifs pratiques et d'économie de procédure et reste admissible même si une parfaite égalité de traitement ne peut être garantie (cf. ATF [125 I 65](#) consid. 3c p. 68; [124 I 193](#) consid. 3e p. 197; [123 II 9](#) consid. 4b p. 15 ss; [114 Ia 221](#) consid. 6a p. 231 ss; arrêt [2P.279/1999](#) du 3 novembre 2000 consid. 2f in Pra 2001 N° 114 p. 670; StR 56/2001 p. 414). Dans un recours de droit public, on ne saurait annuler des normes d'évaluation pour le seul motif que, pris isolément, certains éléments de la méthode d'évaluation en cause seraient critiquables, mais bien uniquement lorsque l'application de la méthode conduit dans sa globalité à un résultat clairement illégal ou insoutenable (cf. ATF [125 I 166](#) consid. 2a p. 168; [124 I 247](#) consid. 5 p. 250; [123 I 1](#) consid. 4a p. 5; arrêt cité [2P.279/1999](#) consid. 2f). Tel est en particulier le cas lorsque les réglementations contenues dans les ordonnances conduisent de manière systématique et notable à une sur- ou sous-évaluation (cf. *Rainer Zigerlig/Guido Jud*, in *Martin Zweifel/Peter Athanas* [Ed.], op. cit., vol. I/1, N° 2 ad art. 14 LHID).

On peut constater de manière générale qu'il ne serait pas compatible avec le principe de l'art. 14 al. 1 LHID de limiter à un pourcentage déterminé de la valeur fiscale (estimée) la valeur déterminante pour l'impôt sur la fortune des biens immobiliers (*Danielle Yersin*, Harmonisation fiscale et droit cantonal, in *Archives* 64 p. 97 ss, 117) ou d'octroyer un abattement général sur la valeur vénale fondé, par exemple, uniquement sur des considérations de politique d'encouragement à l'accession à la propriété immobilière (*Blumenstein/Locher*, op. cit. p. 234 avec renvois) ou de fixer comme objectif à une norme fiscale cantonale de tendre a priori vers une estimation se tenant de manière générale nettement en dessous de la valeur réelle (ATF [128 I 240](#) consid. 3.2.4 p. 250 et les références citées; cf. ci-dessus consid. 2.5.1-2.5.3).

3.3. Le Conseil d'Etat a arrêté les périodes pour lesquelles il a prévu un taux d'augmentation en fonction des périodes durant lesquelles des adaptations au niveau des loyers (1989, 1991, 1993, 2001) ont eu lieu. Il a renoncé à l'une des périodes (1991) nécessitant une adaptation en raison d'une différence insignifiante (période de 1989 à 1993). Il a pris en considération 1554 objets vendus dans le canton durant l'année 2001 pour fixer l'importance de l'augmentation des valeurs fiscales. Les objets ont été classés dans les catégories temporelles durant lesquelles leur valeur fiscale avait été fixée. En outre, le Conseil d'Etat a procédé par commune à la comparaison des prix de vente par rapport à leur valeur fiscale respective (selon l'ancienne évaluation).

Il a aussi tiré de la moyenne de tous les objets comparés d'une commune un taux de différence en pourcent. Les cas extrêmes s'écartant de plus de 300% n'ont pas été retenus. Le taux forfaitaire d'augmentation de l'art. 3 Oprov. a ensuite été choisi dans la commune qui présentait la plus petite différence en pourcent entre le prix de vente et l'ancienne valeur fiscale pour la période considérée. Le Conseil d'Etat avait envisagé de fixer des taux d'augmentation pour chaque commune séparément et de prendre en considération à cet effet les taux moyens résultant de la méthode exposée ci-dessus. Les besoins d'adaptation de chaque commune auraient ainsi été respectés au mieux; Cette solution n'était pas praticable pour des motifs de coûts administratifs, raison pour laquelle elle a été écartée.

Le Conseil d'Etat a en outre examiné le point de savoir si l'augmentation en pourcent ne pouvait pas être arrêtée en fonction de la moyenne cantonale des différences entre les prix de vente et les anciennes valeurs fiscales. Il a également écarté cette possibilité parce que dans ce cas de figure la nouvelle valeur fiscale d'à peu près la moitié des immeubles aurait dépassé leur valeur vénale.

3.4.1. Le procédé du Conseil d'Etat et les taux d'adaptation de l'art. 3 Oprov. qui en ont résulté résistent aux griefs invoqués en l'espèce et dont l'examen a lieu ci-après (cf. consid. 1.5 ci-dessus). Les critères de classement temporel choisis par le Conseil d'Etat sont objectifs. Les recourants, même dans leur complément de recours devant le Tribunal fédéral, n'ont pas suffisamment motivé les raisons pour lesquelles il y aurait sur ce point une violation de la Constitution. Ils n'exposent pas non plus en quoi le choix des objets de comparaison devrait être insuffisant. Comme le Conseil d'Etat l'a exposé (dans son mémoire du 4 février 2005 chiffre 5.2.2) toutes les mutations qui ont eu lieu dans le canton entre 2001 et 2003, sous réserve des cas extrêmes, ont été prises en considération. Il s'ensuit que les bases des prélèvements sont bien représentatives. C'est en vain que les recourants font valoir que seuls les objets pour lesquels un prix de vente élevé a pu être réalisé et non pas les objets invendables et partant dont les prix étaient massivement abaissés ont été pris en considération. Nonobstant les cas extrêmes déjà cités, ce sont précisément les immeubles dont la valeur correspond à celle du marché ou dont la valeur est inférieure à la valeur vénale qui sont vendus tandis que ceux dont les prix sont surfaits ne trouvent pas d'acquéreur. Le fait que le Conseil d'Etat ait déduit les forfaits d'augmentation de la commune ayant la moyenne la plus basse pour chaque période permet d'éviter une surévaluation dans les communes ou régions qui n'ont connu qu'une plus faible croissance des prix des immeubles. Au demeurant, les intéressés ont la possibilité en vertu de l'art. 6 Oprov. de demander une nouvelle évaluation individuelle.

3.4.2. Il est possible que l'on aurait pu mieux tenir compte d'éventuelles différences régionales si l'on avait retenu dans chaque commune le taux moyen qui y avait été calculé. Cela aurait toutefois signifié pour près de la moitié des anciennes évaluations d'une commune une adaptation exagérée (comparable à celle évoquée à propos de la moyenne cantonale, cf. ci-dessus consid. 3.3 in fine). Comme le souligne à juste titre le Conseil d'Etat, il en serait en définitive nécessairement résulté des demandes d'évaluation individuelle dont les coûts administratif en temps et personnel auraient été très élevés et partant non praticables. Il est par conséquent disproportionné de réclamer que la valeur des anciens immeubles ne soit adaptée que par le biais d'une procédure d'évaluation individuelle. Cela vaut en particulier si l'on considère qu'il ne s'agit que de dispositions provisoires au sens de l'art. 72 al. 3 LHID et qu'une adaptation aura lieu dans un futur proche en application des principes d'évaluation qui seront fixés par le Grand Conseil conformément à l'art. 42 al. 3 LIC/SZ. Le Conseil d'Etat a également tenu compte de ces considérations. S'il devait être démontré que certains immeubles restent encore sous-évalués, ce que les recourants ne prétendent au demeurant pas (expressément) respectivement n'invoquent pas non plus, une telle situation devrait être corrigée par la nouvelle évaluation générale planifiée pour un futur proche. La méthode retenue par le Conseil d'Etat permet de s'assurer à tout le moins que les plus grandes disparités sont entre-temps éliminées.

3.4.3. Au vu de ce qui précède, la demande du recourant 2 tendant à ce que l'ordonnance du Conseil d'Etat prévienne d'emblée une évaluation individuelle doit être écartée. En outre, l'adaptation décidée par le Conseil d'Etat n'empêchera pas une nouvelle évaluation ultérieure de tous les objets, contrairement à ce que prétend

22/11/2021 14:42

Revue de droit Administratif et de droit Fiscal

le recourant qui ne motive pas plus précisément son objection. S'agissant d'éventuelles différences entre les communes, il reste encore à souligner - selon les explications du Conseil d'Etat - qu'en termes de pourcentages, il n'y a pas eu de développement régional différencié des valeurs des terrains. Les recourants n'ont pas allégué ni produit d'éléments plus précis prouvant le contraire.

3.3.4. La grande fourchette des taux d'adaptation de 20% à 80% mise en cause par les recourants découle - on l'a vu - des chiffres comparatifs calculés par les autorités cantonales auxquels il n'y a rien à reprocher. Du moment que les chiffres en cause résultent pour chaque période des anciennes évaluations, on ne saurait considérer que les taux d'adaptation ne sont pas suffisamment différenciés. Bien au contraire, il est ainsi une nouvelle fois démontré la nécessité de mesures destinées à supprimer les inégalités qui existent aussi parmi les anciennes évaluations en fonction du moment où elles ont eu lieu.

3.5. Dans la mesure où les recourants 1 et 3 se plaignent d'une violation des droits garantis par l'art. 30 Cst. en relation avec l'art. 6 Oprov., voire d'un abus de la compétence aménagée par l'art. 72 al. 3 LHID et partant d'une violation du principe de la séparation des pouvoirs, leur grief est irrecevable. Ces griefs à peine suffisamment motivés n'ont été soulevés que dans le mémoire de complément du recours. Le deuxième échange des écritures selon l'art. 93 al. 2 OJ ne saurait être utilisé pour introduire de nouveaux griefs; il n'en va autrement que lorsque les observations des autorités cantonales y donnent lieu (cf. ATF [105 Ib 37](#) consid. 2 p. 40; [125 I 71](#) consid. 1d/aa p. 77). En l'espèce, le contenu des dispositions en cause résultait suffisamment clairement de la lettre de la loi pour être attaquée dans le sens des griefs invoqués déjà lors du dépôt des recours. Ces griefs auraient donc pu et dû être soulevés dans le délai de l'art. 89 OJ (cf. également l'art. 90 al. 1 let. b OJ). Ils ne pouvaient être rattrapés dans le deuxième échange d'écriture.

4. Au vu de ce qui précède, les recours doivent être rejetés dans la mesure où ils sont recevables. Les frais de la procédure fédérale sont mis à la charge des recourants déboutés; pour leur part, les recourants 1 sont débiteurs solidaires (art. 156 al. 1 et 7, art. 153 et 153a OJ). Il n'est pas alloué d'indemnité de partie (art. 159 al. 2 OJ).

(Tribunal fédéral, 20 avril 2005, F., P., l'association des propriétaires fonciers de Schwyz et environs ainsi que K. et A. c. Conseil d'Etat du canton de Schwyz, [2P.233/2004](#), [2P.289/2004](#), [2P.290/2004](#))

trad. C.E.D.

Domus Antiqua Helvetica Genève

Grand Conseil de Genève
Commission fiscale

Audition de Domus Antiqua Helvetica Genève

PL 13030

Mardi 7 décembre 2021

1

Domus Antiqua
Helvetica Genève

ORDRE DU JOUR

- Domus Antiqua Helvetica – Genève
- Chronologie des faits pour l'évaluation cantonale de biens atypiques de types Domus Antiqua Helvetica
- Règles d'évaluation pour les demeures historiques

- Domus Antiqua Helvetica – Genève

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 quelques 1'500 membres suisses, dont environ 170 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. 3.1 des Statuts:

« L'association a pour but de défendre les intérêts de ses membres et d'appuyer leurs démarches en vue de conserver vivantes les demeures historiques ou présentant un intérêt pour l'histoire de l'art. Elle intervient aussi d'une manière générale et dans l'intérêt de la collectivité en faveur de la sauvegarde des demeures historiques ou présentant un intérêt pour l'histoire de l'art, ainsi que de leur cadre, notamment dans les secteurs de la conservation des monuments, de la protection des sites construits et des ensembles bâtis, de la protection des beautés naturelles et de l'environnement, de l'aménagement du territoire, de la rentabilité économique et de l'imposition fiscale. »

OBJECTIFS DE DOMUS ANTIQUA HELVETICA

Art. 3.2 des Statuts (extraits):

« Elle a notamment pour tâche:

- a) d'assister ses membres pour la conservation et l'entretien de leurs demeures historiques ou présentant un intérêt pour l'histoire de l'art, mais aussi pour l'adaptation de celles-ci aux besoins de l'habitat contemporain en tenant compte du caractère du bâtiment;
 - b) ...
 - c) d'inciter les autorités et autres institutions à se saisir des problèmes des propriétaires de demeures historiques ou présentant un intérêt pour l'histoire de l'art, au besoin en représentant les intérêts de ces propriétaires;
 - d) d'informer le public de son intérêt au maintien de la propriété privée des demeures historiques ou présentant un intérêt pour l'histoire de l'art, de souligner les avantages de ce maintien dans le sens d'un allègement des charges publiques et d'œuvrer en vue d'une meilleure compréhension des problèmes d'entretien et de gestion de ces demeures.
- »

MEMBRES ET COMITÉ

« 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)

Comité actuel de la section Genève:

Rémy Best (Président)
 Henri Barbier-Mueller
 Jacques-Louis de Chambrier
 Jacques de Saussure
 Jean Keller
 Ariane Micheli
 François Micheli
 Marie-Christine Streuli
 Cosima Trabichet-Castan
 Costin van Berchem
 Véronique Walter Gallay

CARTOGRAPHIE DES MEMBRES

En termes de chiffres et de pourcentages:

63% dans le canton

37 % en Ville de Genève

37 membres ont des propriétés classées

27 membres ont des propriétés inscrites à l'inventaire

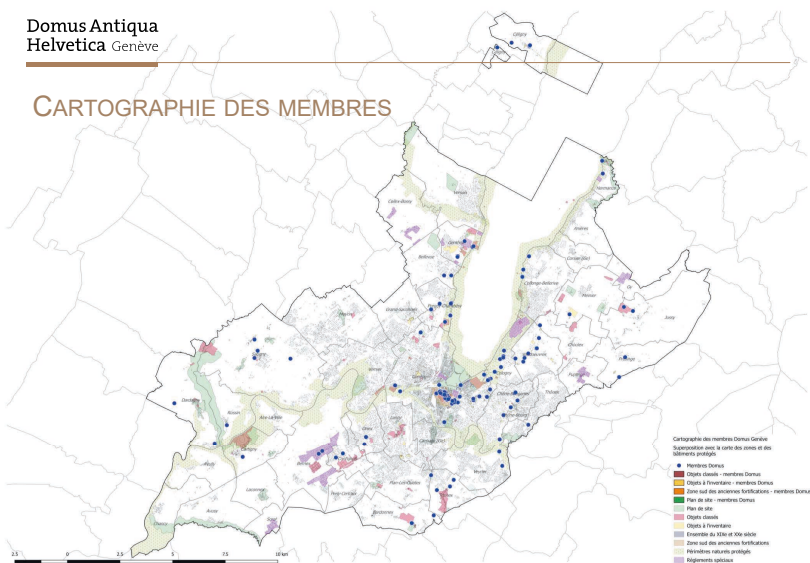
10 membres ont des propriétés dans le secteur protégé « Vieille Ville et zone sud des anciennes fortifications »

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 site

41 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



CAHIERS THÉMATIQUES: LES GRANDES LIGNES

Contenu: Cinq thèmes
 Droit et fiscalité (ex Normes de protection, Transmission)
 Paysage
 Energie
 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/>

Domus Antiqua
Helvetica Genève

CAHIER N°1

CAHIER
NR. 1

Restauration
Paysage
Energie
Droit/fiscalité
Assurance

Domus Antiqua Helvetica Genève

DEMEURES HISTORIQUES ET ASSURANCES



www.domusgeneve.com

Audition – Commission fiscale Genève: 07.12.2021

11

Domus Antiqua
Helvetica Genève

CAHIER N°2
Février 2019

CAHIER
NR. 2

Restauration
Paysage
Energie
Droit/fiscalité
Assurance

Domus Antiqua Helvetica Genève

DEMEURES HISTORIQUES ET NORMES DE PROTECTION



www.domusgeneve.com

Audition – Commission fiscale Genève: 07.12.2021

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: 07.12.2021 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: 07.12.2021 14

CAHIER NR. 5: DEMEURES HISTORIQUES ET ENERGIE (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 (OPS, OCEN), de la Confédération (OFC, OFEN, Commission fédérale des monuments historiques) et d'autres cantons (BE, ZH)

INTÉRÊTS PUBLICS POURSUIVIS PAR DOMUS ANTIQUA

- Buts constitutionnels poursuivis pour l'immobilier ordinaire: promotion de l'accession 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: Office du patrimoine et des sites (publications, AG), autres services concernés (Office de l'énergie p. 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)

- Domus Antiqua Helvetica – Genève
- Chronologie des faits pour l'évaluation cantonale de biens atypiques de types Domus Antiqua Helvetica
- Règles d'évaluation pour les demeures historiques

CHRONOLOGIE DES FAITS POUR L'ÉVALUATION CANTONALE DE BIENS ATYPIQUES DE TYPE DAH (SUITE)

1. **Septembre 2013** : Rencontre avec Monsieur le Conseiller d'État David Hiler
 - 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 Hiler
 - 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'ancien projet de train de lois 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 sur l'ancien projet de train de lois LEFI (PL 12773 et 12774)
7. **07.12.2021** : Audition de DAH avec la Commission fiscale sur le nouveau projet de loi sur l'estimation fiscale des immeubles non locatifs (PL 13030)

ORDRE DU JOUR

- Domus Antiqua Helvetica – Genève
- Chronologie des faits pour l'évaluation cantonale de biens atypiques de types 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

L'IMPORTANCE ÉCONOMIQUE DU PATRIMOINE BÂTI

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>

- Le patrimoine bâti génère des profits grâce à des externalités positives (valeur ajoutée pour les tiers / intérêt de tous à l'entretien-rénovation)
- Le patrimoine bâti n'est pas reproductible (importance du maintien de la substance)
- Les conflits générés par les coûts d'opportunité (les prescriptions de conservation peuvent avoir pour conséquence d'inciter les propriétaires à repousser voire même à abandonner leurs projets de rénovation)

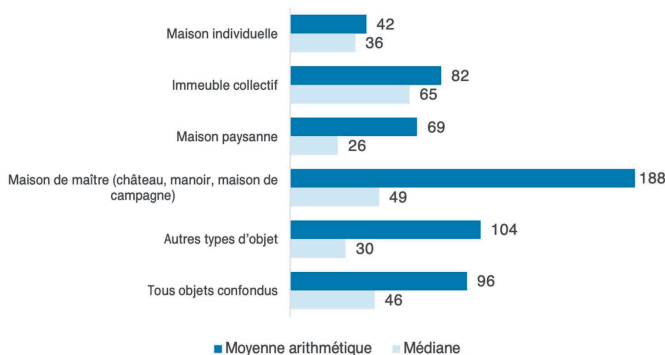
DES INVESTISSEMENTS IMPORTANTS FINANCÉS PAR LES PROPRIÉTAIRES PRIVÉS (1)

Statistiques du financement des travaux d'entretien et de rénovation

- Les investisseurs privés ont investi en moyenne 96'000 francs par an (moyenne) ou 46'000 francs (médiane) pour des travaux de rénovation
- 42% des travaux ont été financés de manière entièrement privée et 58% des travaux ont fait l'objet d'une demande de subventions
- Pour les immeubles ayant bénéficié de subventions, la part des subventions n'était que de 9% du coût total des travaux

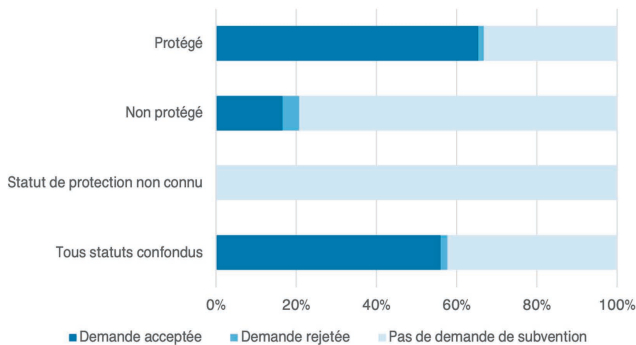
DES INVESTISSEMENTS IMPORTANTS FINANCÉS PAR LES PROPRIÉTAIRES PRIVÉS (2)

Investissements annuels par type d'objet en milliers de francs suisses



DES INVESTISSEMENTS IMPORTANTS FINANCÉS PAR LES PROPRIÉTAIRES PRIVÉS (3)

Demandes de subvention par statut de protection



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 ».

RÈGLES D'ÉVALUATION (SUITE 1)

09.09.2020 : Ancien 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 :

« 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.)

RÈGLES D'ÉVALUATION (SUITE 2)

05.10.2021 : Nouveau projet de loi (PL 13030) à la suite du refus d'entrée en matière par la commission fiscale du Grand Conseil sur les anciens projets de loi sur l'évaluation fiscale des immeubles (PL 12773 et 12774), déposé par le Conseil d'Etat

1. «La nécessité de déterminer une valeur vénale « absolue » telle que le poursuit le Conseil d'Etat dans son « train de lois LEFI » ne témoigne pas tant d'une contrainte législative, mais sert plutôt de prétexte à augmenter de manière massive l'évaluation fiscale des immeubles concernés et, partant, le prélèvement des impôts en découlant» (PL 13030, p. 8)
2. Arrêt de la Chambre constitutionnelle de la Cour de justice du 20 décembre 2019 (ACST/42/2019): l'art. 2 LEFI, en tant qu'il fixe la majoration de la valeur fiscale actuelle des immeubles à 7% consacre une violation du principe de l'égalité de traitement et de l'imposition selon la capacité contributive
 - Ecart trop important entre la charge fiscale supportée par les anciens propriétaires et celle qui pèse sur les nouveaux propriétaires
 - Invite le Grand Conseil à modifier l'art. 2 LEFI le plus rapidement possible

RÈGLES D'ÉVALUATION (SUITE 3)

05.10.2021 : Nouveau projet de loi (PL 13030) à la suite du refus d'entrée en matière par la commission fiscale du Grand Conseil sur les anciens projets de loi sur l'évaluation fiscale des immeubles (PL 12773 et 12774), déposé par le Conseil d'Etat

3. Nouvelle loi sur les estimations fiscales de certains immeubles LEFI
 - Prorogation valable pour une période **indéterminée**
 - **Majoration unique** de la valeur fiscale des immeubles concernés de **5%** dès le 01.01.2022 (art. 2 al. 1 LEFI)
 - **Deuxième majoration, régulière, annuelle et systématique** corrélée à l'**indice genevois des prix à la consommation** avec un **plafond annuel** de 1% dès le 01.01.2023 (art. 2 al. 2 LEFI)

4. Réclamation et recours (art. 5 LEFI)
 - « Lorsque la valeur **{annuelle ?}** 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 2 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 ».

RÈGLES D'ÉVALUATION (SUITE 4)

05.10.2021 : Nouveau projet de loi (PL 13030) à la suite du refus d'entrée en matière par la commission fiscale du Grand Conseil sur les anciens projets de loi sur l'évaluation fiscale des immeubles (PL 12773 et 12774), déposé par le Conseil d'Etat

5. Questions/Confirmations
 - Confirmer le statut particulier des biens de type Domus Antiqua Helvetica
 - Comment est-ce que les critères d'appréciation pour évaluer les demeures historiques sont pris en considération dans la majoration unique de 5% ?
 - Retenir certains cas d'exception en relation avec la majoration unique de 5% (exemple: succession/donation avant 2011 ayant conduit à une réévaluation de l'immeuble car le conjoint survivant n'était pas concerné)
 - Confirmation que la voie de la réclamation/recours est ouverte chaque année dans le cas où la valeur de l'immeuble n'a pas augmenté de manière correspondante (que la majoration soit unique - 5% - ou périodique - plafond de 1%)

Commission fiscale

Indexation de la valeur fiscale de certains immeubles

14 décembre 2021

Hervé Montfort



Département des finances et des ressources humaines
Office cantonal de la statistique

14/12/2021 - Page 1

Sommaire

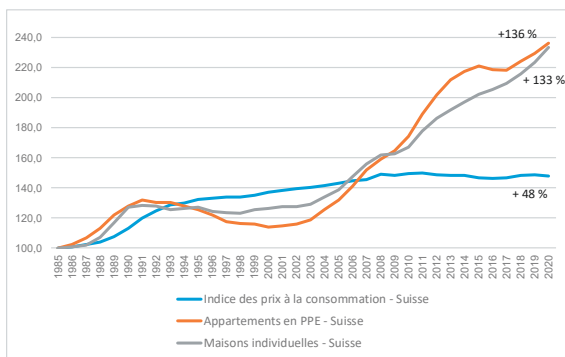
1. Choix de l'indice à utiliser pour indexer un montant
2. Indices des prix de l'immobilier existants
3. Indice des prix de l'immobilier résidentiel de l'OFS (IMPI)
4. Recommandations

1. Choix de l'indice à utiliser pour indexer un montant

- L'indice à prendre en compte doit :
 - être en corrélation conceptuelle avec l'usage qui en est fait ;
 - refléter l'évolution et les fluctuations, à la hausse comme à la baisse, du marché qu'il suit.
- Pour indexer la valeur d'un bien immobilier, un indice des prix de l'immobilier est le meilleur indicateur.

14/12/2021 - Page 3

1. Choix de l'indice à utiliser pour indexer un montant



Source : OFS - Indice des prix à la consommation / Wüest Partner - Indice des prix de l'immobilier

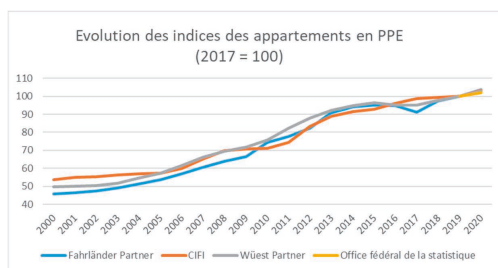
14/12/2021 - Page 4

2. Indices de prix de l'immobilier existants

- Quatre indices de l'immobilier résidentiel sont repris par la Banque nationale suisse (BNS) :
 - Wüest Partner (depuis 1985) ;
 - CIFI (depuis 1981) ;
 - Fahrländer Partner (depuis 1985) ;
 - Office fédéral de la statistique (depuis 2019).
- Informations pour les appartements en PPE et les maisons individuelles.
- Indices calculés sur la base des transactions effectuées durant la période couverte.
- Pas de résultats à l'échelon des cantons.

14/12/2021 - Page 5

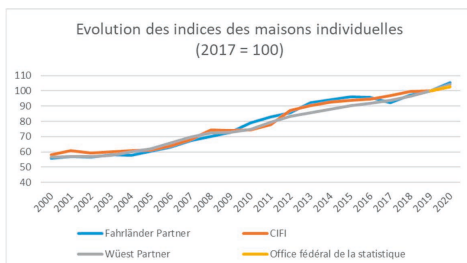
2. Indices des prix de l'immobilier existants



	Office fédéral de la statistique	Fahrländer Partner	CIFI	Wüest Partner
Variation 2000-2020, en %	///	127,6	92,5	107,4
Variation 2010-2020, en %	///	39,8	45,6	35,7
Variation 2019-2020, en %	2,2	3,8	3,5	2,9

14/12/2021 - Page 6

2. Indices des prix de l'immobilier existants



	Office fédéral de la statistique	Fahrländer Partner	CIFI	Wüest Partner
Variation 2000-2020, en %	///	88,9	77,0	84,7
Variation 2010-2020, en %	///	33,1	38,4	39,6
Variation 2019-2020, en %	2,8	5,4	2,7	4,3

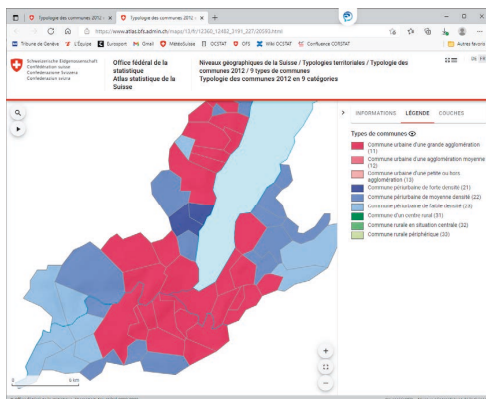
14/12/2021 - Page 7

3. Indice des prix de l'immobilier résidentiel de l'OFS (IMPI)

- Calculé depuis le 1^{er} trimestre 2019, l'IMPI distingue les appartements en PPE et les maisons individuelles.
- Non disponible à l'échelon du canton, mais calculé pour 5 types de communes, issues de la typologie des communes de l'OFS :
 - commune urbaine d'une grande agglomération ;
 - commune urbaine d'une agglomération moyenne ;
 - commune urbaine d'une petite ou hors agglomération ;
 - commune intermédiaire ;
 - commune rurale.

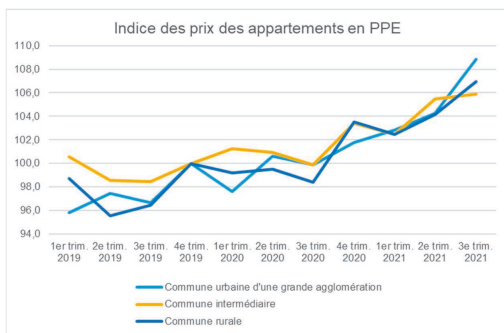
3. Indice des prix de l'immobilier résidentiel de l'OFS (IMPI)

- Typologie des communes de nature statistique construite en prenant compte la population, le nombre et le type d'emplois



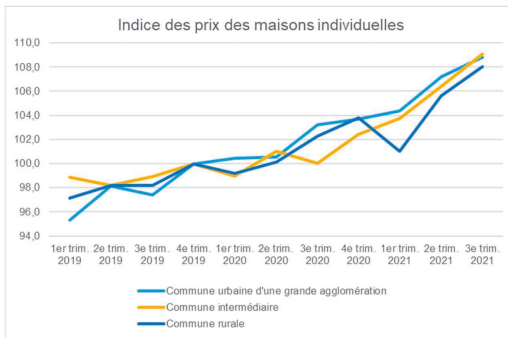
14/12/2021 - Page 9

3. Indice des prix de l'immobilier résidentiel de l'OFS (IMPI)



Variation annuelle moyenne 2019-2020, en %	
Commune urbaine d'une grande agglomération	2,5%
Commune intermédiaire	2,0%
Commune rurale	2,6%

3. Indice des prix de l'immobilier résidentiel de l'OFS (IMPI)



Variation annuelle moyenne 2019-2020, en %	
Commune urbaine d'une grande agglomération	4,4%
Commune intermédiaire	1,6%
Commune rurale	3,0%

14/12/2021 - Page 11

3. Indice des prix de l'immobilier résidentiel de l'OFS (IMPI)

- Utilisation de l'indice IMPI des « Communes urbaines d'une grande agglomération »
 - Hypothèse : évolution des prix des biens immobiliers est la même dans le canton que dans les autres agglomérations (Lausanne, Berne, Zurich et Bâle)
 - Ces communes groupent 92% des logements du canton; 73% des maisons individuelles. Elles sont représentatives de l'ensemble du canton
 - Solution simple, un seul indice pour l'indexation

14/12/2021 - Page 12

3. Indice des prix de l'immobilier résidentiel de l'OFS (IMPI)

- Utilisation de l'indice IMPI propre à chaque type de communes
 - Hypothèse : évolution des prix des biens immobiliers est la même dans les mêmes types de communes en Suisse.
 - Indexation différenciée selon les communes.
- Indice calculé sur la base des indices IMPI des trois types de communes
 - Hypothèse : évolution des prix des biens immobiliers est la même dans les mêmes types de communes en Suisse.
 - Les indices des trois types de communes doivent être pondérés selon une clé à définir (par exemple le nombre de logements dans chaque type de communes).
 - Un seul indice pour l'indexation, mais son calcul est compliqué et difficile à communiquer.

14/12/2021 - Page 13

4. Recommandations

- L'indice à prendre en compte doit être en corrélation conceptuelle avec l'usage qui en est fait et refléter l'évolution et les fluctuations, à la hausse comme à la baisse, du marché qu'il suit.
- Pour indexer la valeur d'un bien immobilier, un indice des prix de l'immobilier est le meilleur indicateur.
- L'OCSTAT recommande l'indice des prix de l'immobilier résidentiel de l'office fédéral de la statistique (OFS) – IMPI.
- L'IMPI n'est pas régionalisé par canton mais calculé par type de commune.
- L'OCSTAT recommande d'utiliser l'IMPI établi pour le type « Communes urbaines d'une grande agglomération ».
- L'IMPI étant produit trimestriellement, l'OCSTAT recommande de prendre la variation entre la moyenne des quatre indices de l'année t avec la moyenne des quatre indices de l'année t-1.

14/12/2021 - Page 14

PL 13030 Amendements

<p>Projet de loi sur les estimations fiscales de certains immeubles (LEFI) (D 3 10)</p>	<p>Amendements proposés par Pierre Eckert, Didier Bonny, Grégoire Carasso, Sylvain Thévoz et Jean Batou.</p>
<p>Chapitre I Prorogation des estimations</p> <p>Art. 1 Principe</p> <p>La durée de validité des estimations de la valeur fiscale des immeubles visés à l'article 50, lettres b à e, de la loi sur l'imposition des personnes physiques est prorogée pour une durée indéterminée.</p>	
<p>Art. 2 Majoration</p> <p>¹ La valeur fiscale actuelle de ces immeubles au 31 décembre 2021 est majorée de 5% et reconduite jusqu'au 31 décembre 2022.</p> <p>² La valeur fiscale de ces immeubles au 31 décembre 2022 est indexée, chaque année, à l'indice genevois des prix à la consommation, dès le 1er janvier 2023. L'indexation annuelle ne peut toutefois pas excéder 1%.</p>	<p>Art. 2 Majoration</p> <p>¹ La valeur fiscale actuelle de ces immeubles au 31 décembre 2021 est majorée de 13% et reconduite jusqu'au 31 décembre 2022.</p> <p>² La valeur fiscale de ces immeubles au 31 décembre 2022 est indexée, chaque année, à l'indice des prix de l'immobilier résidentiel de l'OFS (IMPI), dès le 1er janvier 2023. L'indexation annuelle ne peut toutefois pas excéder 1%. Le lissage temporel de l'indice est défini par voie réglementaire.</p>
<p>Art. 3 Valeur fiscale actuelle</p> <p>La valeur fiscale actuelle au sens de l'article 2, alinéa 1, est celle qui est déterminante au 31 décembre 2021. Elle comprend, le cas échéant, la majoration prévue par la loi prorogeant jusqu'à fin décembre 1984 la durée de validité des estimations 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, du 14 janvier 1993 et du 22 novembre 2018.</p>	
<p>Art. 4 Exceptions</p> <p>La majoration de l'article 2, alinéa 1, ne s'applique pas aux valeurs fiscales actuelles suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> celles qui ont été estimées par expert à la valeur vénale après le 31 décembre 2011 ; celles qui ont été fixées selon le coût de la construction, pour les constructions faites après le 31 décembre 2011 ; celles qui ont été fixées en application de l'article 52, alinéa 3, de la loi sur l'imposition des personnes physiques, à la suite d'une 	

<p>aliénation ou d'une dévolution intervenues après le 31 décembre 2011 ;</p> <p>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 52, alinéa 4, de la loi sur l'imposition des personnes physiques.</p>	
<p>Art. 5 Réclamation et recours</p> <p>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 2 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>Chapitre II Dispositions finales et transitoires</p>	
<p>Art. 6 Clause abrogatoire</p>	
<p>Sont abrogées :</p> <p>a) la loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 22 novembre 2018 ;</p> <p>b) la loi relative à la préparation de l'estimation des immeubles (LPEI) (D 3 11), du 14 mars 2014.</p>	
<p>Art. 7 Entrée en vigueur</p>	<p>Art. 7 Entrée en vigueur</p> <p>La présente loi entre en vigueur avec effet ???.</p>
<p>Art. 8 Modifications de d'autres lois</p> <p>¹ La loi générale sur les contributions publiques (LCP) (D 3 05), du 9 novembre 1887, est modifiée comme suit :</p>	
<p>Art. 76, al. 5 (nouveau, les al. 5 à 7 anciens devenant les al. 6 à 8)</p> <p>⁵ Il est également réduit à 0,2% pour les immeubles détenus par les personnes physiques et affectés à leur résidence principale.</p>	<p>Art. 76, al. 5 (nouveau, les al. 5 à 7 anciens devenant les al. 6 à 8)</p> <p>⁵ Il est également réduit à 0,2% pour les immeubles détenus par les personnes physiques et affectés à leur résidence principale.</p> <p>(du moment que l'abattement de 4% par année pour les immeubles détenus par les personnes physiques et affectés à leur résidence principale subsiste, il n'y a pas de raison d'ajouter cette réduction supplémentaire)</p>
<p>Art. 84, al. 1, lettre g (nouvelle teneur)</p> <p>g) 2% lorsqu'il l'a été pendant 25 ans et plus.</p>	
<p>* * *</p>	

<p>² La loi sur l'imposition des personnes physiques (LIPP) (D 3 08), du 27 septembre 2009, est modifiée comme suit :</p> <p>Art. 52, al. 2, 3, 4 et 6 (nouvelle teneur)</p> <p>b) Immeubles estimés</p>	
<p>² L'évaluation des autres immeubles correspond à leur prix d'acquisition par le contribuable. Cette évaluation est indexée, chaque année, à l'indice genevois des prix à la consommation. L'indexation annuelle ne peut toutefois pas excéder 1%.</p>	<p>² L'évaluation des autres immeubles correspond à leur prix d'acquisition par le contribuable. Cette évaluation est indexée, chaque année, à l'indice des prix de l'immobilier résidentiel de l'OFS (IMPI). L'indexation annuelle ne peut toutefois pas excéder 1%. Le lissage temporel de l'indice est défini par voie réglementaire.</p>
<p>³ Lorsqu'un immeuble est aliéné 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</p>	
<p>⁴ L'adaptation de la valeur d'estimation selon l'alinéa 3 est suspendue :</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 	
<p>c) Nouvelles constructions</p> <p>⁶ Les nouvelles constructions peuvent être évaluées par experts, tant à la demande du propriétaire qu'à celle du département.</p>	
<p>Art. 52A Évaluation (nouveau)</p> <p>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.</p>	

<p>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.</p>	
<p>Art. 59, al. 1, tableau (nouveau teneur)</p>	<p>Art. 59, al. 1, tableau (nouveau teneur) L'ancien tableau reste en vigueur</p>
<p>Art. 59, al. 2, tableau (nouveau teneur)</p>	<p>Art. 59, al. 2, tableau (nouveau teneur) L'ancien tableau reste en vigueur</p>



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

GRAND CONSEIL

Commission fiscale 15 juin 2021

DEMANDE D'AMENDEMENTS

Présenté par Jacques Blondin, Sébastien Desfayes, Véronique Kämpfen, Yvan Zweifel, Edouard Cuendet, Alexandre de Senarclens, Christo Ivanov, Sandro Pistis, Françoise Sapin

Concerne: PL 13030

TEXTE

Art. 2 Majoration

1 La valeur fiscale actuelle de ces immeubles au 31 décembre 2021 est majorée de **12%** et reconduite jusqu'au 31 décembre 2022.

Art. 8 Modifications à d'autres lois 1 La loi générale sur les contributions publiques (LCP) (D 3 05), du 9 novembre 1887, est modifiée comme suit :

Art. 76, al. 5 (nouveau, les al. 5 à 7 anciens devenant les al. 6 à 8)

5 Il est également réduit à **0,5%** pour les immeubles détenus par les personnes physiques et affectés à leur résidence principale.

Impact fiscal des différentes mesures prévues par le PL 13030

Projet de loi 13030 (première année d'entrée en vigueur)

Les montants sont exprimés en millions de francs	Canton	Communes	Contribuables
Impôt sur la fortune (1) (2)	- 74.5	- 17.1	- 91.6
Impôt immobilier complémentaire (1) (3)	- 30.3		- 30.3
Impôt sur les bénéfices et gains immobiliers (4)	+ 10.0		+ 10.0
Total	- 94.8	- 17.1	- 111.9

Les simulations concernant l'impôt sur la fortune et l'impôt immobilier complémentaire ont été réalisées à partir des données de l'année fiscale 2019 situation au 01.10.2021

Les simulations concernant l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers ont été réalisées en exploitant les données des années 2013 à 2018 et l'impact déterminé en prenant la moyenne.

Ce qui est simulé :

La valeur fiscale des immeubles qui n'ont pas fait l'objet d'une estimation après le 31 décembre 2011 est majorée.

Les immeubles locatifs, ainsi que les immeubles agricoles ne sont pas réévalués.

(cf. **PL 13030** sur les estimations fiscales de certains immeubles (**LEFI**) (**D 3 10**), **art. 2, al. 1 et art. 4**)

L'ensemble des taux du barème de l'impôt sur la fortune et de l'impôt supplémentaire sur la fortune sont réduits d'un pourcentage fixe et unique.

(cf. **PL 13030**, Loi sur l'imposition des personnes physiques (**LIPP**) (**D 3 08**) **art. 59, al. 1 et 2, nouvelle teneur**)

La taxe de l'IIIC est réduit pour les immeubles détenus par les personnes physiques et affectés à leur résidence principale.

(cf. **PL 13030**, Loi générale sur les contributions publiques (**LCP**) (**D 3 05**), **art. 76, al. 5 (nouveau, les al. 5 à 7 anciens devenant les al. 6 à 8)**)

Les gains en cas de vente d'un immeuble lorsque le bien a été détenu pendant 25 ans et plus sont taxés à un taux différent de 0%.

(cf. **PL 13030**, Loi générale sur les contributions publiques (**LCP**) (**D 3 05**), **art. 84, al. 1, lettre g, nouvelle teneur**)

Notes

(1) La valeur fiscale des immeubles qui n'ont pas été estimés après le 31 décembre 2011 est majorée de 5%. Les immeubles locatifs, ainsi que les immeubles agricoles ne sont pas réévalués.

(2) Les taux de l'impôt sur la fortune et de l'impôt supplémentaire sur la fortune sont réduits de 15%.

(3) Le taux de l'impôt immobilier complémentaire passe de 1% à 0,2% pour les immeubles qui constituent le domicile principal.

(4) Le taux de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers passe de 0% à 2% pour les immeubles vendus après une détention de 25 ans et plus.

Source : Administration fiscale cantonale

Date de mise à jour du document : 28.02.2022

Impact fiscal des différentes mesures prévues par le PL 13030, avec amendements

PL avec demande d'amendements de la droite (J. Blondin, S. Deshayes, V. Kämpfen, Y. Zweifel, E. Cuendet, A. de Senarclens, Ch. Ivanov, S. Pistis, F. Sapin)

Les montants sont exprimés en millions de francs	Canton	Communes	Contribuables
Impôt sur la fortune (1) (2)	- 65.3	- 15.0	- 80.3
Impôt immobilier complémentaire (1) (3)	- 15.9		- 15.9
Impôt sur les bénéfices et gains immobiliers (4)	+ 10.0		+ 10.0
Total	- 71.2	- 15.0	- 86.2

Les simulations concernant l'impôt sur la fortune et l'impôt immobilier complémentaire ont été réalisées à partir des données de l'année fiscale 2019 situation au 01.10.2021

Les simulations concernant l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers ont été réalisées en exploitant les données des années 2013 à 2018 et l'impact déterminé en prenant la moyenne.

Ce qui est simulé :

La valeur fiscale des immeubles qui n'ont pas fait l'objet d'une estimation après le 31 décembre 2011 est majorée.

Les immeubles locaux, ainsi que les immeubles agricoles ne sont pas réévalués.

(cf. **PL 13030** sur les estimations fiscales de certains immeubles (**LEFI**) (**D 3 10**), **art. 2, al. 1 et art. 4**)

L'ensemble des taux du barème de l'impôt sur la fortune et de l'impôt supplémentaire sur la fortune sont réduits d'un pourcentage fixe et unique.

(cf. **PL 13030**, Loi sur l'imposition des personnes physiques (**LIPP**) (**D 3 08**) **art. 59, al. 1 et 2, nouvelle teneur**)

La taxe de l'IIIC est réduit pour les immeubles détenus par les personnes physiques et affectés à leur résidence principale.

(cf. **PL 13030**, Loi générale sur les contributions publiques (**LCP**) (**D 3 05**), **art. 76, al. 5 (nouveau, les al. 5 à 7 anciens devenant les al. 6 à 8)**)

Les gains en cas de vente d'un immeuble lorsque le bien a été détenu pendant 25 ans et plus sont taxés à un taux différent de 0%.

(cf. **PL 13030**, Loi générale sur les contributions publiques (**LCP**) (**D 3 05**), **art. 84, al. 1, lettre g, nouvelle teneur**)

Notes

(1) La valeur fiscale des immeubles qui n'ont pas été estimés après le 31 décembre 2011 est majorée de 12%. Les immeubles locaux, ainsi que les immeubles agricoles ne sont pas réévalués.

(2) Les taux de l'impôt sur la fortune et de l'impôt supplémentaire sur la fortune sont réduits de 15%.

(3) Le taux de l'impôt immobilier complémentaire passe de 1‰ à 0,5‰ pour les immeubles qui constituent le domicile principal.

(4) Le taux de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers passe de 0% à 2% pour les immeubles vendus après une détention de 25 ans et plus.

Source : Administration fiscale cantonale

Date de mise à jour du document : 28.02.2022

Impact fiscal des différentes mesures prévues par le PL 13030, avec amendements

PL avec demande d'amendements de la gauche (P. Eckert, D. Bonny, G. Carasso, S. Thévoz, J. Batou)

Les montants sont exprimés en millions de francs	Canton	Communes	Contribuables
Impôt sur la fortune (1)	+ 18.9	+ 4.5	+ 23.4
Impôt immobilier complémentaire (1)	+ 5.9		+ 5.9
Impôt sur les bénéfices et gains immobiliers (2)	+ 10.0		+ 10.0
Total	+ 34.8	+ 4.5	+ 39.2

Les simulations concernant l'impôt sur la fortune et l'impôt immobilier complémentaire ont été réalisées à partir des données de l'année fiscale 2019 situation au 01.10.2021

Les simulations concernant l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers ont été réalisées en exploitant les données des années 2013 à 2018 et l'impact déterminé en prenant la moyenne.

Ce qui est simulé :

La valeur fiscale des immeubles qui n'ont pas fait l'objet d'une estimation après le 31 décembre 2011 est majorée.

Les immeubles locatifs, ainsi que les immeubles agricoles ne sont pas réévalués.

(cf. **PL 13030** sur les estimations fiscales de certains immeubles (**LEFI**) (**D 3 10**), **art. 2, al. 1 et art. 4**)

Les gains en cas de vente d'un immeuble lorsque le bien a été détenu pendant 25 ans et plus sont taxés à un taux différent de 0%.

(cf. **PL 13030**, Loi générale sur les contributions publiques (**LCP**) (**D 3 05**), **art. 84, al. 1, lettre g, nouvelle teneur**)

Notes

(1) La valeur fiscale des immeubles qui n'ont pas été estimés après le 31 décembre 2011 est majorée de 13%. Les immeubles locatifs, ainsi que les immeubles agricoles ne sont pas réévalués.

(2) Le taux de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers passe de 0% à 2% pour les immeubles vendus après une détention de 25 ans et plus.

Source : Administration fiscale cantonale

Date de mise à jour du document : 28.02.2022

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Députés,
Le Conseil d'Etat a déposé les PLs 12773 et 12774 et confirme son soutien à ces PLs. Il a eu l'occasion d'exprimer son avis sur le PL 13030 et sur les doutes qu'il avait. Toutefois dès lors que la commission fiscale a voté, le 8 février 2022, l'entrée en matière sur le PL 13030, vous trouverez dans le tableau ci-dessous les amendements nécessaires au niveau technique et légistique afin que votre commission puisse travailler sur un PL cohérent au niveau juridique.

PL 13030 – PROJET DE LOI SUR LES ESTIMATIONS FISCALES DE CERTAINS IMMEUBLES (LEFI) (D 3 10) (en lien avec les PL 12773 et 12774)		TABLEAU COMPARATIF	
LEFI actuelle	Projet de loi (le texte de la loi actuelle modifiée est surligné en gris)	Proposition d'amendement du DF (le texte de la loi actuelle modifiée est surligné en gris)	(1) Commentaires
Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève, vu la loi sur l'imposition des personnes physiques, du 27 septembre 2009 (ci-après : la loi sur l'imposition des personnes physiques), décrète ce qui suit :	Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève décrète ce qui suit :	Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève décrète ce qui suit :	
Chapitre I Prorogation des estimations	Chapitre I Prorogation des estimations	Chapitre I Prorogation des estimations	
Art. 1 Principe La durée de validité des estimations de la valeur fiscale des immeubles visés à l'article 50, lettres b à e, de la loi sur l'imposition des personnes physiques est prorogée jusqu'au 31 décembre 2028.	Art. 1 Principe La durée de validité des estimations de la valeur fiscale des immeubles visés à l'article 50, lettres b à e, de la loi sur l'imposition des personnes physiques est prorogée pour une durée indéterminée.	Art. 1 Principe La durée de validité des estimations de la valeur fiscale des immeubles visés à l'article 50, lettres b, d et e, de la loi sur l'imposition des personnes physiques est prorogée pour une durée indéterminée.	(2) L'article 1 nLEFI ne s'applique pas aux immeubles agricoles et sylvicoles. Par conséquent, le DF propose de supprimer le renvoi de l'article 1 nLEFI à l'article 50, lettre c, LIPP, qui concerne les immeubles agricoles et sylvicoles. Ces immeubles sont évalués à leur valeur de rendement déterminée selon le droit fédéral conformément à l'article 50, lettre c, LIPP. La procédure d'estimation de ces immeubles est réglée par l'article 52, alinéas 2 et 3, nLEFI. Pour le surplus, la reconduction des estimations fiscales pour une durée indéterminée est reprise du PL 13030.
Art. 2 Majoration	Art. 2 Majoration	Art. 2 Majoration et indexation	(3) La note de l'article est modifiée avec l'ajout de l'indexation.
La valeur fiscale actuelle de ces immeubles au 31 décembre 2018 est majorée de 7% et reconduite jusqu'au 31 décembre	La valeur fiscale actuelle de ces immeubles au 31 décembre 2021 est majorée de 3% et reconduite jusqu'au 31 décembre	<i>Majoration</i>	(4) L'alinéa 1 concerne la majoration. La sous-note le spécifie.
			(5) La valeur fiscale actuelle de ces immeubles au 31 décembre est majorée au préalable l'entrée en vigueur de la présente loi, est. (50).

LEFI actuelle	Projet de loi (le texte de la loi actuelle modifiée est surligné en gris)	Proposition d'amendement du DF (le texte de la loi actuelle modifiée est surligné en gris)	(1) Commentaires
2028, sans nouvelle estimation par la commission d'experts.	2022.	majorée de 5% et reconciliable pour la 1 ^{ère} période fiscale qui suit l'entrée en vigueur de la présente loi.	La majoration de 5% pour l'année civile 2022 est reprise du PL 13030. (5b) La formulation a été revue afin de supprimer l'indication de jours calendaires fixes, compte tenu de l'entrée en vigueur de la nLEFI qui ne peut pas être connue à ce jour. Cette entrée en vigueur est liée à l'adoption définitive de la loi, qui dépend de l'adoption par le Parlement d'un projet de loi relatif à l'entrée en vigueur de la nLEFI, ou d'un règlement d'urgence relatif à l'adoption de la nLEFI, ou d'un décret pris en vertu de l'abstrait des normes dirigé contre la nLEFI. (6) L'alinéa 2 concerne l'indexation. La sous-note le spécifie. (7) L'indexation dès le 1 ^{er} janvier 2023 au maximum de 1% est reprise du PL 13030. Pour le surplus, voir le commentaire (5b).
La valeur fiscale actuelle au sens de l'article 2 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 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 et du 22 novembre 2018.	La valeur fiscale de ces immeubles au 31 décembre 2022 est indexée, chaque année, à l'indice genevois des prix à la consommation, dès le 1 ^{er} janvier 2023. L'indexation annuelle ne peut toutefois pas excéder 1%.	<p>Indication</p> <p>2) A compter de la 2^{ème} période fiscale qui suit l'entrée en vigueur de la présente loi, la valeur fiscale visée à l'alinéa 1 est indexée, chaque année, à l'indice genevois des prix à la consommation. L'indexation annuelle ne peut toutefois pas excéder 1%.</p> <p>Art. 3 Valeur fiscale actuelle</p> <p>La valeur fiscale actuelle au sens de l'article 2, alinéa 1, est celle qui est déterminante au 31 décembre de l'année qui précède l'entrée en vigueur de la présente loi. Elle comprend, le cas échéant, la majoration prévue par la loi prorogant jusqu'à fin décembre 1984 la durée de validité des estimations 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, du 14 janvier 1993 et du 22 novembre 2018.</p> <p>Art. 4 Exceptions</p> <p>La majoration de l'article 2, alinéa 1, ne s'applique pas aux valeurs fiscales actuelles suivantes :</p>	<p>(8) La valeur fiscale actuelle au 31 décembre de l'année qui précède l'entrée en vigueur de la nLEFI (y compris la majoration de 7% de l'année 2019) est reprise du PL 13030. Pour le surplus, voir le commentaire (5b).</p> <p>(9) L'esprit de cette disposition visait à ce que les immeubles réévalués 10 ans avant l'entrée en vigueur de la LEFI n'aient pas de majoration de valeur, ceci compte tenu de leur réévaluation récente qui serait assez proche de la valeur vénale. Le DF propose soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de mentionner la date du 31 décembre 2012 en se basant sur l'hypothèse d'une entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2023, 10 ans avant l'entrée en vigueur de la nLEFI, et non pas 10 ans si la LEFI n'entre pas en vigueur le 1^{er} janvier 2023 mais plus tard. Pour le surplus, voir le commentaire (5b); - de ne pas mettre de date calendaire fixe mais une formulation permettant de faire coïncider cette période de 10 ans en fonction de l'entrée en vigueur de la LEFI. Plus concrètement de mentionner que la majoration de 5% ne s'applique pas pour les immeubles évalués après le 31 décembre de la 1^{ère} année qui précède l'entrée en vigueur de la loi. Pour le surplus, voir le commentaire (5b).
a) celles qui ont été estimées, par expert à la valeur vénale après le 31 décembre 2008; b) celles qui ont été fixées selon le coût de la construction.	a) celles qui ont été estimées par expert à la valeur vénale après le 31 décembre 2011; b) celles qui ont été fixées selon le coût de la construction.	a) celles qui ont été estimées par expert à la valeur vénale après le 31 décembre de la 1 ^{ère} année qui précède l'entrée en vigueur de la présente loi; b) celles qui ont été fixées selon le coût de la construction,	

LEFI actuelle	Projet de loi (le texte de la loi actuelle modifiée est surligné en gris)	Proposition d'amendement du DF (le texte de la loi actuelle modifiée est souligné en gras)	(1) Commentaires
<p>pour les constructions faites après le 31 décembre 2008;</p> <p>c) celles qui ont été fixées en application de l'article 52, alinéa 3, de la loi sur l'imposition des personnes physiques, à la suite d'une aliénation ou d'une dévolution intervenues après le 31 décembre 2008;</p> <p>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 52, alinéa 4, de la loi sur l'imposition des personnes physiques.</p>	<p>pour les constructions faites après le 31 décembre 2011;</p> <p>c) celles qui ont été fixées en application de l'article 52, alinéa 3, de la loi sur l'imposition des personnes physiques, à la suite d'une aliénation ou d'une dévolution intervenues après le 31 décembre 2011;</p> <p>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 52, alinéa 4, de la loi sur l'imposition des personnes physiques.</p>	<p>pour les constructions faites après le 31 décembre de la 1^{ère} année qui précède l'entrée en vigueur de la présente loi;</p> <p>e) celles qui ont été fixées en application de l'article 52, alinéa 3, de la loi sur l'imposition des personnes physiques, à la suite d'une aliénation ou d'une dévolution intervenues après le 31 décembre de la 1^{ère} année qui précède l'entrée en vigueur de la présente loi.</p>	<p>(10) L'article 4, lettre d, LEFI concerne les adaptations qui ont été suspendues pour le reste de la période décennale. Le DF propose de suspendre la disposition dans la nLEFI car il n'y a plus de période décennale.</p>
<p>Art.5 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 l'appréhension visée à l'article 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. 5 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 l'appréhension visée à l'article 39 à 54 de la loi de procédure fiscale, du 4 octobre 2001.</p>	<p>Art. 5 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 l'appréhension visée à l'article 2, alinéa 2, 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 avec la majoration visée à l'article 2, alinéa 1, mais au plus tard contre la taxation portant sur l'impôt immobilier complémentaire calculé au 31 décembre de la 9^{ème} période fiscale qui suit l'entrée en vigueur de la présente loi (art. 76, al. 6, de la loi générale sur les contributions publiques, du 9 novembre 1887).</p>	<p>(11) Les alinéas 1 et 2 concernent la majoration. La sous-note le spécifie.</p> <p>(12) La possibilité de contester la majoration par la voie de la réclamation et du recours a été reprise du PL 13030. Le DF propose d'ajouter la mention de l'alinéa 1 de l'article 2, nLEFI, qui concerne la majoration, pour plus de précision.</p> <p>(13) La LEFI actuelle prévoit que la contestation de la majoration doit se faire contre la première taxation pour l'impôt sur la fortune fondée sur la valeur reconduite majorée mais au plus tard contre la première taxation portant sur l'impôt immobilier complémentaire fondé sur la valeur reconduite majorée au 31 décembre de la 1^{ère} période fiscale qui suit l'entrée en vigueur de la LEFI. Le DF propose de reprendre cette précision de la LEFI actuelle pour plus de sécurité juridique. Pour le surplus, voir le commentaire (5b).</p>
<p>Indication</p>	<p>Indication</p>	<p>Lorsque la valeur de l'immeuble n'a pas augmenté de manière correspondante, le contribuable peut demander à l'alinéa 2, par la suppression de la mention et des références aux articles 39 à 54 de la loi de procédure fiscale, du 4 octobre 2001.</p> <p>4° Cette procédure doit être dirigée contre la 1^{ère} taxation fondée sur la valeur fiscale indexée, mais au plus tard contre la taxation portant sur l'impôt immobilier complémentaire calculé au 31 décembre de l'année de l'indexation (art. 76, al. 6, de la loi générale sur les contributions publiques, du 9 novembre 1887).</p>	<p>(14) Les alinéas 3 et 4 concernent l'indexation. La sous-note le précise.</p> <p>(15) Le PL 13030 ne prévoyait pas de possibilité de contester l'indexation par la voie de la réclamation et du recours. Le DF propose d'ajouter cette possibilité selon le modèle prévu pour la majoration.</p> <p>(16) Selon le modèle prévu pour la majoration, le DF propose cette disposition qui prévoit que la contestation de l'indexation doit se faire contre la première taxation pour l'impôt sur la fortune fondée sur la valeur fiscale indexée mais au plus tard contre la taxation portant sur l'impôt immobilier complémentaire calculé au 31 décembre de l'année de l'indexation.</p>
<p>Chapitre II Dispositions finales et transitoires</p>	<p>Chapitre II Dispositions finales et transitoires</p>	<p>Chapitre II Dispositions finales et transitoires</p>	

LEFI actuelle	Projet de loi (le texte de la loi actuelle modifiée est surligné en gris)	Proposition d'amendement du DF (le texte de la loi actuelle modifiée est surligné en gris)	(1) Commentaires
<p>Art 6 Clause abrogatoire</p> <p>La loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 28 août 2014, est abrogée.</p>	<p>Art 6 Clause abrogatoire</p> <p>Sont abrogées :</p> <p>a) la loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 22 novembre 2018;</p> <p>b) la loi relative à la préparation de l'estimation des immeubles (LPEI) (D 3 11), du 14 mars 2014.</p>	<p>Art 6 Clause abrogatoire</p> <p>Sont abrogées :</p> <p>a) la loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 22 novembre 2018;</p> <p>b) la loi relative à la préparation de l'estimation des immeubles, du 14 mars 2014.</p>	<p>(17)</p> <p>L'abrogation de la LEFI et de la LPEI est reprise du PL 13030.</p>
<p>Art 7 Entrée en vigueur</p> <p>La présente loi entre en vigueur avec effet au 1^{er} janvier 2019.</p>	<p>Art 7 Entrée en vigueur</p> <p>La présente loi entre en vigueur avec effet au 1^{er} janvier 2022.</p>	<p>Art 7 Entrée en vigueur</p> <p>Le Conseil d'Etat fixe l'entrée en vigueur de la présente loi.</p>	<p>(18)</p> <p>Le PL 13030 prévoit une entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2022. Le DF propose de reporter cette entrée en vigueur afin d'éviter que la nLEFI entre en vigueur rétroactivement ce qui est problématique sur le plan juridique et organisationnel pour l'administration fiscale cantonale. Le DF propose que ce soit le Conseil d'Etat qui fixe l'entrée en vigueur de la nLEFI. Pour le surplus, voir le commentaire (5b).</p>
<p>LCP actuelle</p>	<p>Art 8 Modifications à d'autres lois</p> <p>1 La loi fédérale sur les contributions publiques (LCP) (D 3 05), du 9 novembre 1887, est modifiée comme suit :</p>	<p>Art 8 Modifications à d'autres lois</p> <p>1 La loi fédérale sur les contributions publiques (LCP) (D 3 05), du 9 novembre 1887, est modifiée comme suit :</p>	<p>(1) Commentaires</p>
<p>Art 76 Généralités</p> <p>1 Il est perçu un impôt annuel de 1‰ sur la valeur de tous les immeubles situés dans le canton, à l'exception :</p> <p>a) des immeubles propriété du canton, des communes et de leurs établissements; toutefois, les communes et les fondations de droit public doivent l'impôt sur les immeubles localisés ou tous qu'elles possèdent;</p> <p>b) des immeubles de personnes morales exonérées selon l'article 9, alinéa 1, lettres a, g, de la loi sur l'imposition des personnes physiques, du 23 décembre 1994, et des immeubles affectés à leur but de service public, d'utilité publique ou culturel.</p> <p>2 Cet impôt est perçu sur la valeur des immeubles, telle qu'elle résulte des estimations faites conformément à l'article 50 de la loi sur l'imposition des personnes physiques, du 27 septembre 2009, sans la diminution fixée à la lettre e de cet article et sans défalcation d'aucune dette.</p> <p>3 L'impôt est réduit à 1/2‰ pour les propriétés exclusivement agricoles appartenant à un propriétaire dont la fortune immobilière ne dépasse pas 25 000 francs.</p> <p>4 Il est également réduit à 1/2‰ pour les terrains improductifs dont le maintien constitue un élément de prospérité pour le canton ou peut être considéré d'intérêt général.</p>	<p>Art 76, al. 5 (nouveau, les al. 5 à 7 anciens devenant les al. 6 à 8)</p> <p>1 Il est perçu un impôt annuel de 1‰ sur la valeur de tous les immeubles situés dans le canton, à l'exception :</p> <p>a) des immeubles; toutefois, les communes et les fondations de droit public doivent l'impôt sur les immeubles localisés ou tous qu'elles possèdent;</p> <p>b) des immeubles de personnes morales exonérées selon l'article 9, alinéa 1, lettres a, g, de la loi sur l'imposition des personnes physiques, du 23 décembre 1994, et des immeubles affectés à leur but de service public, d'utilité publique ou culturel.</p> <p>2 Cet impôt est perçu sur la valeur des immeubles, telle qu'elle résulte des estimations faites conformément à l'article 50 de la loi sur l'imposition des personnes physiques, du 27 septembre 2009, sans la diminution fixée à la lettre e de cet article et sans défalcation d'aucune dette.</p> <p>3 L'impôt est réduit à 1/2‰ pour les propriétés exclusivement agricoles appartenant à un propriétaire dont la fortune immobilière ne dépasse pas 25 000 francs.</p> <p>4 Il est également réduit à 1/2‰ pour les terrains improductifs dont le maintien constitue un élément de prospérité pour le canton ou peut être considéré d'intérêt général.</p>	<p>Art 76, al. 5 (nouveau, les al. 5 à 7 anciens devenant les al. 6 à 8)</p> <p>1 Il est perçu un impôt annuel de 1‰ sur la valeur de tous les immeubles situés dans le canton, à l'exception :</p> <p>a) des immeubles; toutefois, les communes et les fondations de droit public doivent l'impôt sur les immeubles localisés ou tous qu'elles possèdent;</p> <p>b) des immeubles de personnes morales exonérées selon l'article 9, alinéa 1, lettres a, g, de la loi sur l'imposition des personnes physiques, du 23 décembre 1994, et des immeubles affectés à leur but de service public, d'utilité publique ou culturel.</p> <p>2 Cet impôt est perçu sur la valeur des immeubles, telle qu'elle résulte des estimations faites conformément à l'article 50 de la loi sur l'imposition des personnes physiques, du 27 septembre 2009, sans la diminution fixée à la lettre e de cet article et sans défalcation d'aucune dette.</p> <p>3 L'impôt est réduit à 1/2‰ pour les propriétés exclusivement agricoles appartenant à un propriétaire dont la fortune immobilière ne dépasse pas 25 000 francs.</p> <p>4 Il est également réduit à 1/2‰ pour les terrains improductifs dont le maintien constitue un élément de prospérité pour le canton ou peut être considéré d'intérêt général.</p>	<p>(1) Commentaires</p>

LCP actuelle	Projet de loi (le texte de la loi actuelle modifiée est surligné en gris)	Proposition d'amendement du DF (le texte de la loi actuelle modifiée est surligné en gris)	(1) Commentaires
<p>Débitaire de l'impôt</p> <p>⁵ L'impôt est dû par la personne inscrite comme propriétaire ou usufruitaire à l'office du registre foncier à la date du 31 décembre de la période fiscale. Sont réservés les cas prévus par l'article 656, alinéa 2, du code civil suisse.</p> <p>⁶ L'impôt est calculé au 31 décembre de la période fiscale sur la valeur des immeubles à cette date.</p>	<p>⁵ Il est également réduit à 0,2% pour les immeubles détenus par les personnes physiques et affectés à leur résidence principale.</p> <p>Débitaire de l'impôt</p> <p>⁶ L'impôt est dû par la personne inscrite comme propriétaire ou usufruitaire à l'office du registre foncier à la date du 31 décembre de la période fiscale. Sont réservés les cas prévus par l'article 656, alinéa 2, du code civil suisse.</p> <p>Valeur déterminante</p> <p>⁷ L'impôt est calculé au 31 décembre de la période fiscale sur la valeur des immeubles à cette date.</p>	<p>¹⁹ La réduction à 0,2% pour les immeubles détenus par les personnes physiques et affectés à leur résidence principale a été reprise du PL 13030.</p> <p>²⁰ Changement de numérotation de l'alinéa.</p> <p>²¹ Changement de numérotation de l'alinéa.</p> <p>²² Changement de numérotation de l'alinéa.</p>	
<p>Art. 84 Taux de l'impôt</p> <p>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 :</p> <p>a) 50% lorsqu'il a été propriétaire des biens ou actifs immobiliers, ou titulaire des droits immobiliers (réels ou personnels) pendant moins de 2 ans;</p> <p>b) 40% lorsqu'il l'a été pendant 2 ans au moins, mais moins de 4 ans;</p> <p>c) 30% lorsqu'il l'a été pendant 4 ans au moins, mais moins de 6 ans;</p> <p>d) 20% lorsqu'il l'a été pendant 6 ans au moins, mais moins de 8 ans;</p> <p>e) 15% lorsqu'il l'a été pendant 8 ans au moins, mais moins de 10 ans;</p> <p>f) 10% lorsqu'il l'a été pendant 10 ans au moins, mais moins de 25 ans;</p> <p>g) 0% lorsqu'il l'a été pendant 25 ans et plus.</p>	<p>Art. 84, al. 1, lettre g (nouvelle teneur)</p> <p>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 :</p> <p>a) 50% lorsqu'il a été propriétaire des biens ou actifs immobiliers, ou titulaire des droits immobiliers (réels ou personnels) pendant moins de 2 ans;</p> <p>b) 40% lorsqu'il l'a été pendant 2 ans au moins, mais moins de 4 ans;</p> <p>c) 30% lorsqu'il l'a été pendant 4 ans au moins, mais moins de 6 ans;</p> <p>d) 20% lorsqu'il l'a été pendant 6 ans au moins, mais moins de 8 ans;</p> <p>e) 15% lorsqu'il l'a été pendant 8 ans au moins, mais moins de 10 ans;</p> <p>f) 10% lorsqu'il l'a été pendant 10 ans au moins, mais moins de 25 ans;</p> <p>g) 2% lorsqu'il l'a été pendant 25 ans et plus.</p>	<p>Art. 84, al. 1, lettre g (nouvelle teneur)</p> <p>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 :</p> <p>a) 50% lorsqu'il a été propriétaire des biens ou actifs immobiliers, ou titulaire des droits immobiliers (réels ou personnels) pendant moins de 2 ans;</p> <p>b) 40% lorsqu'il l'a été pendant 2 ans au moins, mais moins de 4 ans;</p> <p>c) 30% lorsqu'il l'a été pendant 4 ans au moins, mais moins de 6 ans;</p> <p>d) 20% lorsqu'il l'a été pendant 6 ans au moins, mais moins de 8 ans;</p> <p>e) 15% lorsqu'il l'a été pendant 8 ans au moins, mais moins de 10 ans;</p> <p>f) 10% lorsqu'il l'a été pendant 10 ans au moins, mais moins de 25 ans;</p> <p>g) 2% lorsqu'il l'a été pendant 25 ans et plus.</p>	<p>²³ La taxation à 2% pour l'impôt sur les GI pour les immeubles détenus pendant 25 ans et plus a été reprise du PL 13030.</p>
<p>² Lorsque, postérieurement à l'acquisition d'un immeuble, des travaux lui ont apporté une plus-value de nature certaine imputable à la durée de possession de cet immeuble, pour les divers éléments selon la durée de propriété de chacun d'eux; si la répartition du bénéfice entre les divers éléments ne peut être déterminée, elle est fixée par estimation.</p>	<p>² Lorsque, postérieurement à l'acquisition d'un immeuble, des travaux lui ont apporté une plus-value de nature certaine imputable à la durée de possession de cet immeuble, pour les divers éléments selon la durée de propriété de chacun d'eux; si la répartition du bénéfice entre les divers éléments ne peut être déterminée, elle est fixée par estimation.</p>	<p>² Lorsque, postérieurement à l'acquisition d'un immeuble, des travaux lui ont apporté une plus-value de nature certaine imputable à la durée de possession de cet immeuble, pour les divers éléments selon la durée de propriété de chacun d'eux; si la répartition du bénéfice entre les divers éléments ne peut être déterminée, elle est fixée par estimation.</p>	
	<p>³ La loi sur l'imposition des personnes physiques (LIPP) (D 3 08), du 27 septembre 2009, est modifiée comme suit :</p>		

LIPP actuelle	Projet de loi (le texte de la loi actuelle modifiée est surligné en gris)	Proposition d'amendement du DF (le texte de la loi actuelle modifiée est surligné en gris)	(1) Commentaires
<p>b) Immeubles estimés</p> <p>² L'évaluation des autres immeubles est faite par des commissions d'experts et vaut pour une période de 10 ans appelée période décennale.</p>	<p>b) Immeubles estimés</p> <p>² L'évaluation des autres immeubles correspond à leur prix d'acquisition par le contribuable. Cette évaluation est indexée, chaque année, à l'indice genevois des prix à la consommation. L'indexation annuelle ne peut toutefois pas excéder 1%.</p>	<p>ou d'usufruitier après l'entrée en vigueur de la loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du ... (à compléter), l'alinéa 2 ne s'applique pas et cet immeuble est taxé conformément à l'article 50, lettre c</p> <p>c) Autres immeubles</p> <p>¹ L'évaluation des autres immeubles visés à l'article 50, lettres b, d et e, correspond :</p>	<p>Lorsqu'un immeuble agricole ou sylvoicole change de propriétaire ou d'usufruitier, la valeur de rendement déterminée selon le droit fédéral est nécessairement disponible. L'article 52, alinéa 3, n.LIPP précise que, dans ce cas, l'exception de l'article 52, alinéa 2, n.LIPP ne s'applique pas.</p> <p>(30) Dans le droit actuel, l'article 52, alinéa 2, LIPP concerne les catégories d'immeubles définies aux lettres b à e, de l'article 50 LIPP. Le DF propose de remplacer la dénomination actuelle de ces immeubles comme « immeubles estimés » par « autres immeubles estimés ». L'alinéa 2 de l'article 52, LIPP qui procédait à « l'évaluation » de ces immeubles. Par ailleurs, du fait que la catégorie des immeubles agricoles et sylvoicoles de l'article 50, lettre c, LIPP fait désormais l'objet d'une catégorie à part (voir le commentaire 27), l'article 52, alinéa 4, n.LIPP ne la mentionne pas.</p> <p>(31) Lorsque l'immeuble est acquis à titre onéreux ou à titre gratuit, la valeur d'acquisition retenue par l'administration fiscale cantonale pour la perception des droits d'enregistrement lorsque l'immeuble est acquis à titre onéreux ou à titre gratuit, cette valeur s'applique à la période fiscale de l'acquisition;</p> <p>b) à la valeur de succession retenue par le département pour la perception des droits d'enregistrement lorsque l'immeuble est acquis à titre onéreux ou à titre gratuit, cette valeur s'applique à la période fiscale de la dévolution.</p> <p>(32) Lorsqu'un immeuble est dévolu pour cause de mort, la valeur de succession retenue par l'administration fiscale cantonale pour la perception des droits de succession détermine la valeur fiscale. Cette formulation reprend et clarifie l'article 52, alinéas 2 et 3, n.LIPP. Par ailleurs, le DF propose de préciser que la valeur fiscale ainsi déterminée s'applique à la période fiscale de la dévolution pour cause de mort.</p> <p>(33) Voir les commentaires (31) et (32).</p> <p>(34) Cet alinéa reprend l'article 52, alinéa 2, n.LIPP du PL 13030. Il prévoit que la valeur fiscale est indexée à l'indice genevois des prix à la consommation. L'indexation annuelle ne peut toutefois pas excéder 1%. L'article 52, alinéas 2 et 3, n.LIPP du PL 13030 n'indiquait pas clairement si l'évaluation était</p>
<p>¹ Lorsque, pendant cette période, un immeuble est aliéné à titre onéreux ou à titre gratuit, la valeur de rendement de ce bien est déterminée 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.</p>	<p>¹ Lorsqu'un immeuble est aliéné à titre gratuit, ou dévolu pour cause de mort, la valeur de rendement de ce bien est déterminée par le département pour la perception des droits d'enregistrement et de succession se substitue à la valeur d'estimation.</p>	<p>¹ La valeur fiscale visée à l'alinéa 4, lettres a et b, est indexée, chaque année, à l'indice genevois des prix à la consommation. L'indexation annuelle ne peut toutefois pas excéder 1%.</p>	

LIPP actuelle	Projet de loi (le texte de la loi actuelle modifiée est surligné en gris)	Proposition d'amendement du DF (le texte de la loi actuelle modifiée est surligné en gris)	(1) Commentaires
<p>* Pour le reste de la période décennale, l'adaptation de la valeur de destination selon l'alinéa 3 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 désignée, s'il est attribué par acte de dernière volonté 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>¹ Le Conseil d'Etat, comme le contribuable, ont, en tout temps, la faculté de faire procéder à de nouvelles estimations si des changements importants dans la valeur des immeubles le justifient.</p>	<p>⁴ L'adaptation de la valeur d'estimation selon l'alinéa 3 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 désignée, s'il est attribué par acte de dernière volonté 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>Le Conseil d'Etat, comme le contribuable, ont, en tout temps, la faculté de faire procéder à de nouvelles estimations si des changements importants dans la valeur des immeubles le justifient.</p>	<p>Proposition d'amendement du DF (le texte de la loi actuelle modifiée est surligné en gris)</p>	<p>indexée en cas de donation ou de succession. La proposition du DF clarifie ce point puisqu'elle indique que l'évaluation fiscale est indexée lorsque l'immeuble est acquis à titre onéreux ou à titre gratuit (art. 52, al. 4, lettre a, nLIPP) ou lorsque l'immeuble est dévolu pour cause de mort (art. 52, al. 4, lettre b, LIPP).</p> <p>(35) Dans le droit actuel, l'article 52, alinéa 4, LIPP concerne la suspension des adaptations pour le reste de la période décennale. Le DF propose de ne pas reprendre cette disposition dans la nLIPP car il n'y a plus de période décennale.</p> <p>(36) Changement de numérotation de l'alinéa. En ce qui concerne la procédure à suivre pour contester la valeur d'un immeuble d'une façon plus générale (hors PL 13030), il faut rappeler que selon le droit actuel, le contribuable a la faculté de faire procéder à une nouvelle estimation, mais il ne peut le faire que si des « changements importants » dans la valeur de l'immeuble le justifient. La jurisprudence de la Cour de Justice a toutefois précisé que la notion de « changements importants » doit être interprétée de manière restrictive. Elle ne couvre que les changements de nature, maintient ou non d'un objet, de la destination de l'immeuble, des occupants, mais ne s'applique pas avoir trait à la personne du contribuable (par ex. destruction d'une partie d'un bâtiment, déclassement d'un terrain ou transformation ensuite de phénomènes naturels). Tel n'est pas le cas des modifications conjoncturelles du marché immobilier (ATA/712018 du 23 janvier 2018; ATA/2972015 du 24 mars 2015). En outre, afin d'avoir une incidence sur l'impôt d'une année déterminée, la demande d'expertise de l'article 52, alinéa 5, LIPP doit avoir 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 admise (ATA/2252019 du 5 mars 2019).</p> <p>(37) Changement de numérotation de l'alinéa et reprise du PL 13030 qui bifurque la mention de la période décennale.</p>

e) Nouvelles constructions

⁶ Les nouvelles constructions peuvent être évaluées par experts, tant à la demande du propriétaire qu'à celle du département.

d) Nouvelles constructions

⁷ Les nouvelles constructions peuvent être évaluées par experts, tant à la demande du propriétaire qu'à celle du département.

LIPP actuelle	Projet de loi (le texte de la loi actuelle modifiée est surligné en gris)	Proposition d'amendement du DF (le texte de la loi actuelle modifiée est surligné en gris)	(1) Commentaires
		<p>Art. 54A VI. Evaluation des immeubles sis dans un autre canton (nouveau)</p>	<p>(38) Le DF propose d'introduire une disposition pour l'évaluation des immeubles sis dans un autre canton. Du point de vue de la systématicité de la loi, elle est placée après les dispositions qui régissent l'évaluation des immeubles dans le canton, à savoir les articles 50 à 54 nLIPP.</p>
		<p>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.</p>	<p>(39) Cette disposition correspond à l'article 18 du PL 12773.</p>
	<p>Art. 52A Evaluation (nouveau)</p>	<p>Art. 54B VII. Evaluation des immeubles sis à l'étranger (nouveau)</p>	<p>(40) Le DF propose d'introduire une disposition pour l'évaluation des immeubles sis à l'étranger. Du point de vue de la systématicité de la loi, elle est placée après les dispositions qui régissent l'évaluation des immeubles dans le canton, à savoir les articles 50 à 54 nLIPP, et après la disposition qui règle l'évaluation des immeubles sis dans un autre canton, à savoir l'article 52A nLIPP.</p>
	<p>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.</p>	<p>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.</p>	<p>(41) Cette disposition correspond à l'article 19, alinéa 1, du PL 12773 et à l'article 52A, alinéa 1, nLIPP du PL 13030.</p>
	<p>2 Lorsque la valeur fiscale des immeubles visée à l'alinéa 1 n'est pas disponible, l'administration fiscale cantonale fixe à partir de leur prix d'achat, respectivement à partir de leur valeur de succession ou de donation.</p>	<p>2 Lorsque la valeur fiscale des immeubles visée à l'alinéa 1 n'est pas disponible ou ne correspond manifestement pas à la valeur vénale, l'administration fiscale cantonale fixe à partir de leur prix d'achat, respectivement à partir de leur valeur de succession ou de donation.</p>	<p>(42) Cette disposition correspond à l'article 19, alinéa 2, du PL 12773 et à l'article 52A, alinéa 2, nLIPP du PL 13030. Cette disposition a été revue en prévoyant que l'administration fiscale cantonale ne peut pas déterminer la valeur vénale des actifs fiscaux du pays de situation lorsque cette valeur « ne correspond manifestement pas à la valeur vénale ». Cette proposition fait suite à la remarque de Mme Sarah Busca Bonvin formulée lors de son audition par la commission fiscale le 30 novembre 2021 (PV 119, p. 14 et 15) : « Par rapport à la valeur fiscale fixée par les autorités étrangères, le PL 13030 semble codifier la pratique de l'administration cantonale. Cela étonne. Mme BUSCA BONVIN rend attentifs les commissaires au fait que, si on se dit qu'on doit se baser sur la valeur fiscale estimée par un autre Etat, cela peut lier le canton à une certaine valorisation, mais, dans l'autre Etat, les valorisations ne sont généralement pas établies pour des questions d'impôt sur la fortune et peuvent être nécessaires pour d'autres raisons. Mme BUSCA BONVIN n'est pas sûre pour d'être claire, mais elle propose de modifier le premier alinéa de l'article 52A afin de préciser le niveau de la pratique et d'avoir une certaine codification au niveau de la pratique, et pas nécessairement au niveau d'un projet de loi. Elle rend ainsi attentifs les commissaires sur cette valeur fiscale établie par l'Etat étranger qui ne serait pas nécessairement une valeur fiscale n-ile que l'on entend et telle qu'elle serait prévue par le législateur dans ce projet de loi. »</p>

LIPP actuelle	Projet de loi (le texte de la loi actuelle modifiée est surligné en gris)	Proposition d'amendement du DF (le texte de la loi actuelle modifiée est surligné en gris)	(1) Commentaires
<p>Art. 59 Taux de l'impôt sur la fortune</p> <p>¹ La fortune de chaque contribuable célibataire, veuf, séparé de corps ou de fait ou divorcé est divisée en tranches taxées conformément au tableau suivant. Il en est de même de la fortune des époux vivant en ménage commun.</p> <p>(tableau)</p> <p>² La fortune de chaque contribuable célibataire, veuf, séparé de corps ou de fait ou divorcé est en outre divisée en tranches soumises à un impôt supplémentaire, conformément au tableau suivant. Il en est de même de la fortune des époux vivant en ménage commun.</p> <p>(tableau)</p>	<p>Art. 59 Taux de l'impôt sur la fortune</p> <p>¹ La fortune de chaque contribuable célibataire, veuf, séparé de corps ou de fait ou divorcé est divisée en tranches taxées conformément au tableau suivant. Il en est de même de la fortune des époux vivant en ménage commun.</p> <p>(tableau)</p> <p>² La fortune de chaque contribuable célibataire, veuf, séparé de corps ou de fait ou divorcé est en outre divisée en tranches soumises à un impôt supplémentaire, conformément au tableau suivant. Il en est de même de la fortune des époux vivant en ménage commun.</p> <p>(tableau)</p>	<p>Art. 59, al. 1 et al. 2 tableaux (nouveau texte)</p> <p>¹ La fortune de chaque contribuable célibataire, veuf, séparé de corps ou de fait ou divorcé est divisée en tranches taxées conformément au tableau suivant. Il en est de même de la fortune des époux vivant en ménage commun.</p> <p>(tableau)</p> <p>² La fortune de chaque contribuable célibataire, veuf, séparé de corps ou de fait ou divorcé est en outre divisée en tranches soumises à un impôt supplémentaire, conformément au tableau suivant. Il en est de même de la fortune des époux vivant en ménage commun.</p> <p>(tableau)</p>	<p>(43)</p> <p>Le tableau est repris de l'article 59, alinéa 1, du PL 12773. Ce tableau prévoit une que le barème de l'impôt sur la fortune est revu avec une baisse linéaire de 15%. Le PL 13030 propose la même chose.</p> <p>(44)</p> <p>Le tableau est repris de l'article 59, alinéa 2, du PL 12773. Ce tableau prévoit une que le barème de l'impôt supplémentaire sur la fortune est revu avec une baisse linéaire de 15%. Le PL 13030 propose la même chose.</p> <p>(45)</p> <p>Les immeubles visés à l'article 50, lettres b, d et e, LIPP sont évalués conformément à la nLEF pour une durée indéterminée aussi longtemps que l'article 52, alinéa 4, lettres a et b, nLIPP n'entre pas en ligne de compte. Une fois que l'article 52, alinéa 4, lettres a et b, nLIPP, la nLEF ne s'applique plus. Il faut indiquer ceci dans les dispositions transitoires de la nLIPP.</p> <p>(46)</p> <p>Cet alinéa indique qu'à l'entrée en vigueur du nouveau droit, les immeubles visés à l'article 50, lettres b, d et e, LIPP sont évalués conformément à la nLEF.</p> <p>(47)</p> <p>Cet alinéa indique que si un immeuble est acquis, à titre successif, par un époux, la valeur d'acquisition retenue pour l'évaluation de cet immeuble conformément à l'article 52, alinéa 4, est évalué, en application de l'article 52, alinéa 4, lettre a, nLIPP, à la valeur d'acquisition retenue par l'administration fiscale.</p>
<p>Art. 72, al. 16 et 17 (nouveaux)</p>	<p>Art. 72, al. 16 et 17 (nouveaux)</p>	<p>Art. 72, al. 16 et 17 (nouveaux)</p>	<p>(45)</p> <p>Les immeubles visés à l'article 50, lettres b, d et e, LIPP sont évalués conformément à la nLEF pour une durée indéterminée aussi longtemps que l'article 52, alinéa 4, lettres a et b, nLIPP n'entre pas en ligne de compte. Une fois que l'article 52, alinéa 4, lettres a et b, nLIPP, la nLEF ne s'applique plus. Il faut indiquer ceci dans les dispositions transitoires de la nLIPP.</p> <p>(46)</p> <p>Cet alinéa indique qu'à l'entrée en vigueur du nouveau droit, les immeubles visés à l'article 50, lettres b, d et e, LIPP sont évalués conformément à la nLEF.</p> <p>(47)</p> <p>Cet alinéa indique que si un immeuble est acquis, à titre successif, par un époux, la valeur d'acquisition retenue pour l'évaluation de cet immeuble conformément à l'article 52, alinéa 4, est évalué, en application de l'article 52, alinéa 4, lettre a, nLIPP, à la valeur d'acquisition retenue par l'administration fiscale.</p>

LIPP actuelle	Projet de loi (le texte de la loi actuelle modifiée est surligné en gris)	Proposition d'amendement du DF (le texte de la loi actuelle modifiée est surligné en gris)	(1) Commentaires
-	-	<p>a) à la valeur d'acquisition retenue par l'administration fiscale cantonale pour la perception des droits d'enregistrement lorsque l'immeuble est acquis à titre onéreux ou à titre gratuit; cette valeur s'applique à la période fiscale de l'acquisition;</p> <p>b) à la valeur de succession retenue par le département pour la perception des droits d'enregistrement lorsque l'immeuble est dévolu à titre de succession; cette valeur s'applique à la période fiscale de la dévolution.</p>	<p>cantonale pour la perception des droits d'enregistrement. Cet alinéa indique également que si un immeuble est dévolu pour cause de mort après l'entrée en vigueur du nouveau droit, il n'est plus évalué conformément à la nLFFI mais il est évalué, en application de l'article 52, alinéa 4, lettre b, nLIPP, à la valeur de succession retenue par l'administration fiscale cantonale pour la perception des droits de succession.</p>
-	-		



DEMANDE D'AMENDEMENTS

Présentée par Sébastien Desfayes

Concerne: PL 13030

TEXTE

Art. 52, al. 2, 3, 4 et 6 (nouvelle teneur), 2bis (nouveau)

b) Immeubles estimés

2. L'évaluation des autres immeubles est faite de manière individuelle, périodiquement et à l'échelle du canton par des commissions d'experts diplômés en matière d'évaluation immobilière, externes à l'administration.

2bis A défaut d'évaluation selon l'alinéa 2, l'évaluation des autres immeubles correspond à leur prix d'acquisition par le contribuable. Cette évaluation est indexée, chaque année, à l'indice genevois des prix à la consommation. L'indexation annuelle ne peut toutefois pas excéder 1%.

3 Lorsque, pendant cette période, l'immeuble est aliéné 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.

4 Jusqu'à la prochaine estimation périodique, l'adaptation de la valeur d'estimation selon l'alinéa 3 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.

c) Nouvelles constructions

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

Exposé des motifs

Le système actuel d'évaluation par des commissions d'experts est maintenu. Loin d'être schématique, il s'agit d'une évaluation individuelle. Cette évaluation est faite à l'échelle du canton, pour préserver l'égalité de traitement. Afin de laisser une marge de manœuvre plus importante, les nouveaux immeubles sont évalués de manière périodique et non plus pour une durée de 10 ans. Il convient d'exiger que les membres de la commission soient, d'une part, titulaires d'un brevet fédéral d'estimateur immobilier, en raison du caractère technique de leur mission, d'autre part, indépendants de l'administration, pour ne pas être simultanément organe estimateur et organe taxateur.

En l'absence d'une telle évaluation et afin de préserver la perception de l'impôt sur la fortune, l'évaluation correspond au prix d'acquisition par le contribuable, le système prévu par le projet de loi étant donc repris à titre supplétif.

Les modalités d'estimation prévue aux alinéas 2 et 2 bis de cet article mettent en application les principes d'estimation prévus à l'article 50 lit. e LIPP qui servent à déterminer la valeur fiscale de référence des « autres immeubles ».



PL13030 sur les estimations fiscales de certains immeubles (LEFI) (D 3 10)

Audition par la Commission fiscale du Grand Conseil du 22 mars 2022

L'UAPG fait part de son approche et de ses commentaires sur le PL 13030 respectivement sur les amendements qui sont proposés de lui apporter, amendements figurant :

- a) Dans le tableau (tritypique) préparé par le secrétariat général du Grand Conseil et daté du 15 mars 2022, et
- b) La demande d'amendement présentée par Monsieur Sébastien Desfayes (amendement SB) et transmise par le bureau du Grand Conseil en même temps que le triptyque susmentionné.

1) Tableau récapitulatif des bases légales et des principes présidant à l'estimation des immeubles, respectivement des immeubles occupés par leur propriétaire

A titre liminaire, il nous paraît important de rappeler les principes actuels et les propositions faites pour leur évolution, ainsi que nos commentaires qui font l'objet du tableau ci-dessous.

Description	Principes spécifiques	Commentaire
Estimation de la valeur fiscale des immeubles Subsidiairement et à défaut, évaluation basée sur le prix d'acquisition du bien immobilier par le contribuable.	Evaluation faite de manière individuelle périodiquement et à l'échelle du canton	La base légale proposée par le PL et l'amendement SD est conforme à la base légale actuelle de l'art. 50 LIPP; elle lui ajoute toutefois une mesure subsidiaire assurant son applicabilité, et prévoyant que, à défaut d'évaluation faite par des experts, le prix d'acquisition détermine la valeur fiscale (brute). Ce principe implique, bien que la période décennale actuelle soit supprimée, une périodicité de fait est établie, qui correspondra au rythme auquel la commission d'experts procédera à l'évaluation des immeubles
Majoration de la valeur des "anciens immeubles"	Les "anciens immeubles" font l'objet d'une majoration particulière et unique, destinée à actualiser leur valeur fiscale, laquelle est fondée sur des données historiques	L'augmentation de la valeur des "anciens immeubles" constitue l'élément de base du PL 13030 et devrait répondre aux invites de la Chambre constitutionnelle de la Cour de justice (ACST/42/2019)
Indexation	Le PL prévoit que la valeur fiscale des immeubles est indexée annuellement.	Cette augmentation statistique de la valeur des immeubles est destinée à adapter la valeur des immeubles à l'évolution des prix.
Suspension	Le PL prévoit que l'adaptation de la valeur fiscale des immeubles est suspendue, sous condition, en cas de succession, respectivement de liquidation du régime matrimonial.	La suspension de l'adaptation de la valeur fiscale des biens immobiliers est prévue en cas d'événements spécifiques de la vie des contribuables, soit en cas de succession ou de liquidation du régime matrimonial. Alors que cette suspension est actuellement prévue jusqu'à la prochaine échéance de la période décennale, le PL 13030 prévoit que cette suspension court jusqu'à la prochaine estimation effectuée par une commission d'experts.

2) Avis général sur le projet de loi, yc l'amendement proposé par M. Desfayes et les amendements proposés par le DF

Le Département des finances a proposé des reformulations qui sont, de manière générale, bienvenues, lorsqu'elles améliorent la lecture et la cohérence des textes proposés par le PL 13030.

Certains amendements proposés vont toutefois au-delà et ont une portée de politique fiscale pouvant s'écarter du PL 13030. Ces éléments seront abordés avec plus de précision dans les commentaires article par article ci-dessous.

3) Commentaire article par article

Les amendements présentés par M. Desfayes, proposés par les membres de la Commission fiscale ou suggérés par le DF appellent de notre part les commentaires suivants.

Article 1 : LEFI

L'amendement proposé par le DF en ce qu'il supprime la référence à la lettre c) du PL 13030, à savoir les immeubles agricoles et sylvicoles, est justifié, dans la mesure où l'estimation de tels biens répond à des règles spécifiques prévus par le droit fédéral.

Article 2 : Majoration

Alors que le PL prévoit une majoration pour les "anciens immeubles" de 5%, deux amendements sont proposés par la députation, à savoir un premier amendement prévoyant une majoration de 12% et en second prévoyant une majoration de 13%.

Dès lors que l'objectif poursuivi par le PL 13030 était de compléter l'exercice de majoration effectué en 2018 pour le porter de la majoration effectuée de 7% à celle attendue à l'époque par le Conseil d'Etat de 20%, ces deux amendements nous paraissent conformes d'une part et répondre aux considérations exprimées par la chambre constitutionnelle en la matière.

Nous relevons que la seule différence entre ces deux amendements, soit 1%, tient au fait que le premier est calculé sur la base d'une arithmétique dynamique, le second l'étant sur une arithmétique plus statique. Cette différence n'est pour autant sans doute pas fondamentale.

Alinéa 2

Alors que le PL 13030 prévoyait une indexation fondée sur l'indice genevois du prix à la consommation, un amendement déposé par la députation prévoit que cette indexation soit fondée sur l'indice des prix de l'immobilier résidentiel de l'OFS (IMPI).

Alors même que l'indice IMPI semble applicable du fait de la nature des biens à laquelle il se rapporte, nous relevons que cet indice semble présenter de grandes variations, dès lors qu'il est abordé globalement au niveau du territoire suisse, d'une part, et en fonction des trois types d'immeubles mesurés, d'autre part.

L'application de cet indice, s'il était retenu, devrait ainsi pour le moins s'appliquer pour sa composante "canton de Genève" plutôt que nationale et tenir compte des réalités communales, puisque cet indice a des variations sensibles entre les communes urbaines, intermédiaires et rurales.

Dès lors que la Commission fiscale accepterait l'un ou l'autre de ces amendements, les amendements de "clarification", proposés par le DF devront être adaptés.

Article 3 : valeur fiscale actuelle

L'amendement visant à remplacer les dates calendaires par une formulation différente à fin de clarification est bienvenu.

Article 4 : exceptions

Les amendements visant à remplacer les dates calendaires par une formulation différente à fin de clarification sont bienvenus. Nous notons qu'ils corrigent non pas tellement le PL 13030 mais la loi dans sa teneur actuelle.

Suppression de la lit. d)

Le DF propose la **suppression** de la lit. d) prévoyant que la majoration ne s'applique pas aux immeubles dont l'adaptation au sens de la lettre c) a été suspendue pour le reste de la période décennale, au principe que cette période décennale disparaît avec le PL 13030.

Toutefois, et c'est l'objet de l'amendement SD, l'estimation périodique des biens immobiliers a vocation à demeurer dans la loi pour une période qui n'est pas décennale et dont la temporalité dépendra des travaux des commissions d'experts. Il en résulte que cette notion de périodicité demeure et que la lit. d) de l'article 4 devrait, pour cette raison, subsister.

Une suppression de cette suspension serait en rupture de la situation actuelle.

Article 5 : réclamation et recours / majoration

Majoration

La notion de valeur "annuelle" telle que proposée par Domus Antica Helvetica ne nous semble faire référence à aucune notion se trouvant dans la loi actuelle ou dans le PL 13030. Si cet amendement vise à permettre aux contribuables de déposer réclamation ou recours de manière périodique, il semble qu'une autre formulation serait préférable.

Indexation

L'amendement proposé par le DF visant à permettre la contestation de l'indexation semble procéder d'un souci de cohérence, chaque augmentation de la valeur fiscale pouvant ainsi faire l'objet d'une contestation.

Article 8 : Modification de la LCP

Article 76 al. 5

Amendement proposé par la députation visant à supprimer la réduction de l'impôt immobilier complémentaire prévu par le PL 13030, pour les immeubles détenus par les personnes physiques et affectés à leur résidence principale.

La réduction de l'impôt immobilier complémentaire se voulait être une compensation aux augmentations de la valeur des immeubles, et la suppression de cette mesure peut être regrettée pour cette raison-là.

A ce titre, le second amendement proposé par la députation visant à ne réduire cet impôt immobilier complémentaire qu'à hauteur de 0.5‰ plutôt que 0.2 ‰ nous semble devoir être retenu.

Articles 50 et 52 : nouvelles notes et modification de la note

La mise en évidence des règles spécifiques liées à l'estimation des immeubles servant à exploitation agricole et sylvicole – nouvelle lettre b) – nous semble, en ce qui concerne l'alinéa 2, conforme et cohérente avec la modification faite de l'article 1 LEFI.

Par contre, le nouvel alinéa 3 qui prévoit, in fine, que lorsque l'immeuble (agricole) change de propriétaire, l'alinéa 2 ne s'applique pas, l'immeuble devant être taxé conformément à l'article 50 lettre c) nous interroge.

Sur le fond, cette disposition semble correcte, dans la mesure où l'article 50 lettre c) LPP prévoit une imposition à la valeur de rendement. Pour autant, cette détermination de la valeur de rendement est le fait de la commission foncière agricole (CFA) dont il conviendrait de vérifier qu'elle procède systématiquement à la réévaluation de biens immobiliers agricoles dans tous les cas de changement de propriétaires ou d'usufruitiers.

Si cette réévaluation ne devait pas être systématique, il conviendrait de s'assurer de la portée effective de cet alinéa 3, en particulier en matière de procédure administrative, pour l'administration comme pour les administrés.

lit c) autres immeubles

Estimations

Cet amendement proposé par le DF vise à reprendre les dispositions prévues à l'article 52 al. 2 et 3 LIPP selon le PL 13030. Toutefois, le PL 13030 ayant vocation à évoluer, respectivement à être précisé si la demande d'amendement SD était acceptée par la commission, cet amendement devra être adapté en conséquence.

Suspension de l'adaptation de la valeur d'estimation

Le DF propose à titre d'amendement de supprimer l'alinéa 4 du PL 13030 visant à suspendre, sous condition, la réévaluation des immeubles en cas de succession ou de liquidation du régime matrimonial.

La justification formulée est liée à la suppression de la période décennale, ce qui n'aurait plus lieu d'être, considérant l'amendement SD qui implique de fait, alors que cette suspension est actuellement prévue jusqu'à la prochaine échéance de la période décennale, que cette suspension court jusqu'à la prochaine estimation effectuée par une commission d'experts.

La suppression de ce principe de suspension n'est ainsi dictée par aucun motif technique.

Alinéa 6

Le DF propose que l'alinéa 5 de la loi actuelle soit repris dans le PL 13030, disposition prévoyant que le Conseil d'Etat comme le contribuable a en tout temps la faculté à procéder à de nouvelles estimations si des changements importants à la valeur des immeubles le justifient.

Cette disposition nous semble ne pas devoir être retenue, puisqu'elle ouvre une possibilité pour l'Exécutif de procéder à de nouvelles estimations ponctuelles en marge de la systématique des réévaluations périodiques à effectuer par des commissions d'experts prévus de manière générique par la loi actuelle et le PL (amendement SD).

Le fait que cette disposition existe dans la loi actuelle n'implique pas que cette disposition doive être automatiquement reprise par le PL.

Article 54 A : nouveau, Evaluation des immeubles sis dans notre canton.

L'amendement proposé par le DF consiste à confirmer que les immeubles sis dans un autre canton sont pris en considération, par l'autorité fiscale genevoise, à leur valeur fiscale déterminée par l'autre canton. Cette situation correspond de fait à la situation actuelle, et répond au principe d'estimation des immeubles en vue des répartitions intercantionales des impôts, telles que prévues par la Circulaire n° 22 du 22 mars 2018 de la CSI.

De la sorte, cette disposition cristallise la pratique actuelle, sans que cela soit nécessaire, le canton ne disposant d'aucune marge de manœuvre en la matière.

Au contraire, cette base légale introduit une sorte de "catégorie" particulière d'immeubles qui ne facilite pas la lecture de la loi.

Article 54 B : évaluation des immeubles sis à l'étranger, nouveau

Le DF propose un amendement visant à corriger l'article 52 a, al. 1 prévu par le PL 13030 en ce sens que serait rajoutée la notion de valeur fiscale "*ne correspondant pas à la "valeur vénale" pour les immeubles situés à l'étranger*", situation dans laquelle l'administration fiscale fixerait cette valeur vénale à partir du prix d'achat ou de la valeur de succession ou donation des immeubles.

Cette adjonction ne nous semble à la fois pas nécessaire, respectivement de nature à alimenter des procédures administratives probablement aussi longues qu'inutiles.

Nous rappelons que l'estimation de la valeur fiscale des immeubles sis à l'étranger a une triple finalité, s'agissant de l'imposition de la fiscalité suisse, à savoir :

- 1) Détermination du taux d'imposition, celui-ci étant déterminé sur la capacité économique globale des contribuables, c'est-à-dire incluant les éléments qui, à l'instar des immeubles sis à l'étranger, ne sont pas imposables en Suisse,
- 2) Procéder à la répartition d'éléments passifs dans le cadre d'une répartition internationale des éléments imposables. Cette répartition a ainsi pour effet d'attribuer partie des dettes dues par le contribuable aux immeubles sis à l'étranger et, par effet arithmétique, d'influencer à la hausse l'assiette fiscale nette imposable en Suisse,
- 3) Fixer la valeur locative des immeubles sis à l'étranger, puisque, selon une pratique confirmée par la jurisprudence, la valeur locative des immeubles sis à l'étranger est, lorsqu'une valeur locative fiscale n'est pas disponible, calculée à hauteur de 4.5% de la valeur fiscale de l'immeuble.

Il peut être relevé qu'en pratique, c'est déjà souvent le prix d'acquisition, respectivement la valeur de succession des immeubles sis à l'étranger qui sert de détermination à leur valeur fiscale.

Dans ce sens, le PL 13030 prévoyait que sauf à ce qu'une valeur fiscale fixée par les autorités fiscales du pays de situation ne soit pas disponible, le prix d'acquisition, respectivement de succession devait s'y substituer pour déterminer la valeur fiscale déterminante pour la prise en compte du bien immobilier dans l'assiette fiscale déterminant le taux d'imposition en Suisse.

Puisque peu de pays connaissent l'impôt sur la fortune, ce qui implique probablement que peu de pays connaissent une valeur fiscale des immeubles, d'une part, et que la notion de "*valeur fiscale ne correspondant manifestement pas à la valeur vénale*" est sujette à interprétation¹, d'autre part, nous suggérons de simplifier cet alinéa en retenant que, de manière systématique, la valeur fiscale des immeubles sis à l'étranger est déterminée sur la base de leur prix d'acquisition ou de leur valeur de succession.

Cela pourrait être de nature à éviter que l'interprétation du terme "manifestement" soit source de conflits inutiles, puisque coûteux en termes de temps et de mobilisation de ressources de l'Etat (procédures de taxation, de réclamation, voire de recours auprès des instances judiciaires) sans pour autant que leur résultat soit susceptible d'influencer la politique fiscale du canton, ni réduire les droits des contribuables.

Dispositions finales et transitoires

Ces dispositions mériteront d'être revisitées à l'aune de l'amendement SD si celui-ci était accepté par la Commission.

En vous remerciant de l'attention portée à ces quelques commentaires et en vous priant de recevoir nos respectueux messages.

Pour l'UAPG

Stéphane Tanner

Membre du comité directeur de la FER Genève

¹ Comme relevé lors de l'audition, il conviendrait – pour l'application de cet amendement – que la valeur vénale soit connue de l'autorité, ce qui ne pourra jamais être le cas, sauf à ce qu'une évaluation (expertise) ne soit demandée au contribuable, d'une part. D'autre part, la notion d'écart "manifeste" devrait être précisée, sauf à être interprétée de manière aléatoire par l'administration.



Note à :	Commission fiscale
De :	Christophe Bopp
Copie :	-
Date :	29 mars 2022
Concerne :	PL 13030 - Projet de loi sur les estimations fiscales de certains immeubles (LEFI) (D 3 10) Amendement de M. Sébastien Desfayes du 15.03.2022

1. Objectif de la présente note

La commission fiscale a demandé au DF d'examiner l'amendement de M. Sébastien Desfayes, du 15 mars 2022, sur le plan technique et légistique.

2. Remarque préliminaire

L'amendement en question concerne les immeubles qui ne sont pas définis comme des immeubles locatifs, tels que les villas et les PPE.

3. Evaluation par experts

L'article 52, al. 2, nLIPP prévoit que l'évaluation est effectuée de manière individuelle par des commissions d'experts diplômés en matière d'évaluation immobilière, externes à l'administration.

L'évaluation par des commission d'experts est impraticable pour les raisons suivantes :

- Elle a été pratiquée pour la dernière fois en 1964;
- Elle nécessite des ressources importantes;
- Elle a nécessité en 1964 plusieurs années (3 ans).

Il est nécessaire de définir qui supporte le coût de ces estimations (les propriétaires eux-mêmes ou l'Etat), le mode de désignation des experts, leur rémunération et le fonctionnement de la commission.

4. Durée de validité de l'évaluation par experts

L'article 52, alinéa 2, nLIPP prévoit que l'évaluation est effectuée périodiquement sans préciser quelle est la durée de la période. A ce stade, le DF a besoin de savoir si l'évaluation par des commissions d'experts est valable :

- 1 an, ce qui signifie que l'évaluation serait mise à jour chaque année;
- 3 à 5 ans, ce qui signifie qu'une fois l'évaluation de tous les immeubles sis dans le canton terminée, on recommencerait à nouveau leur évaluation;

- 10 ans, ce qui signifie qu'on conserverait la période décennale actuelle de l'article 52, alinéa 2, LIPP;
- autre durée à proposer par l'auteur de l'amendement.

5. Evaluation au prix d'acquisition

L'article 52, alinéa 2bis, nLIPP prévoit que l'évaluation correspond au prix d'acquisition par le contribuable. Cette disposition prévoit, en outre, que le prix d'acquisition n'entre en ligne de compte que si l'évaluation n'a pas été effectuée de manière individuelle par des commissions d'experts diplômés.

Il faut comprendre que cette évaluation au prix d'acquisition n'entrera plus en ligne de compte dans l'hypothèse où l'évaluation de tous les immeubles sis dans le canton par des commission d'experts sera terminée. Nous comprenons que l'indexation annuelle ne s'appliquera pas aux valeurs déterminées par une commission d'expert (l'art. 52, al. 2, nLIPP 2 n'en faisant pas référence) donnant ainsi lieu à des valeurs qui seront pour partie indexées et d'autres qui ne le sont pas générant des difficultés de clarté et d'égalité de traitement pour les contribuables (se référer aux exemples du point 8).

Il conviendrait également de clarifier si des commissions d'experts diplômés procèdent à une évaluation générale comme celle qui s'est terminée en 1964 ou bien si elles travaillent de façon échelonnée dans le temps.

Dans la première hypothèse, l'article 52, alinéa 2bis, nLIPP, ne trouverait plus application, Dans la deuxième hypothèse, l'évaluation au prix d'acquisition serait subsidiaire à l'évaluation par les commissions d'experts diplômés.

6. Evaluation à la valeur retenue par l'administration fiscale cantonale en cas de donation ou de succession

L'article 52, alinéa 3, nLIPP prévoit que l'évaluation correspond à la valeur retenue par l'administration fiscale cantonale en cas de donation ou de succession. Cette valeur n'est pas indexée. Pour la durée de la période, même remarque que ch. 4 supra.

7. Suspension de l'évaluation à la valeur retenue par l'administration fiscale à certaines conditions

L'article 52, alinéa 4 nLIPP prévoit que l'évaluation à la valeur retenue par l'administration fiscale cantonale en cas de donation ou de succession est suspendue à certaines conditions :

- continuation de l'exploitation agricole;
- pour l'héritier faisant ménage commun avec le défunt;
- pour le conjoint divorcé qui reste dans le logement conjugal.

Pour la durée de la période, même remarque que ch. 4 supra. Par ailleurs, rien dans le PL 13030 n'empêche en l'état de reporter la suspension successivement d'un contribuable à l'autre et ainsi de génération en génération.

8. L'amendement est problématique sous l'angle de l'égalité de traitement

L'amendement proposé permet de multiples configurations et variantes qui sont problématiques sous l'angle de l'égalité de traitement ainsi que de la clarté à l'égard des propriétaires eux-mêmes. En effet, des villas et des PPE présentant les mêmes caractéristiques pourraient être évaluées, pour une même période fiscale, avec des méthodes différentes et par des personnes différentes.

Dans l'hypothèse où l'évaluation par les commissions d'experts diplômées est effectuée de façon échelonnée dans le temps et que la loi 13030 entre en vigueur le 1^{er} janvier 2023, voici un exemple avec 7 villas mitoyennes semblables, qui met en lumière les problèmes d'égalité de traitement et de compréhension :

	Méthode d'évaluation	Personne qui procède à l'évaluation	Indexation	Base légale et remarques
Villa 1	Prorogation de l'évaluation actuelle <u>avec</u> une majoration de 5%.	-	Oui.	<u>Art. 1 et 2 nLEFI</u> Aucun événement ne s'est produit depuis l'entrée en vigueur de la loi 13030, le 1 ^{er} janvier 2023. La villa n'a pas été réévaluée depuis le 31 décembre 2012.
Villa 2	Prorogation de l'évaluation actuelle <u>sans</u> majoration de 5%.	-	Oui.	<u>Art. 1 et 2 nLEFI</u> Aucun événement ne s'est produit depuis l'entrée en vigueur de la loi 13030, le 1 ^{er} janvier 2023. La villa a été réévaluée après le 31 décembre 2012.
Villa 3	Evaluation au prix d'acquisition	Notaire ?	Oui.	<u>Art. 52, al. 2bis, nLIPP</u> La villa a été vendue après l'entrée en vigueur de la loi 13030, le 1 ^{er} janvier 2023, et depuis lors, les commissions d'experts diplômés n'ont pas encore effectué une évaluation individuelle.

Villa 4	Evaluation par des commissions d'experts diplômés.	Commissions d'experts diplômés externes à l'administration.	Non.	<u>Art. 52, al. 2, nLIPP</u> Les commissions d'experts diplômés ont effectué une évaluation individuelle après l'entrée en vigueur de la loi 13030, le 1 ^{er} janvier 2023.
Villa 5	Evaluation en cas de succession.	Administration fiscale cantonale.	Non.	<u>Art. 52, al. 3, nLIPP</u> Après l'entrée en vigueur de la loi 13030, le 1 ^{er} janvier 2023, la personne contribuable a hérité d'une villa qu'elle n'occupait pas.
Villa 6	Evaluation par des commissions d'experts diplômés.	Commissions d'experts diplômés externes à l'administration.	Non	<u>Art. 52, al. 4, lettre b, nLIPP</u> Les commissions d'experts diplômés ont effectué une évaluation individuelle après l'entrée en vigueur de la loi 13030, le 1 ^{er} janvier 2023. Par la suite, la personne contribuable qui faisait ménage commun avec le défunt a hérité de la villa qui leur servait de logement principal. La personne contribuable continue d'occuper ce logement.
Villa 7	Prorogation de l'évaluation actuelle avec une majoration de 5%.	-	Oui.	<u>Art. 52, al. 4, lettre b, nLIPP</u> La villa n'a pas été réévaluée depuis le 31 décembre 2012.

				<p>Les commissions d'experts diplômés n'ont pas encore effectué une évaluation individuelle après l'entrée en vigueur de la loi 13030, le 1^{er} janvier 2023.</p> <p>Par la suite, la personne contribuable faisant ménage commun avec le défunt a hérité de la villa qui leur servait de logement principal. La personne contribuable continue d'occuper ce logement.</p>
--	--	--	--	---

9. Pour mémoire : le système du PL 13030 avec les amendements techniques du DF :

Pour mémoire, le système du PL 13030 avec les amendements techniques du DF prévoit moins de configurations et de variantes que sous le chiffre 8 supra. Ces configurations et variantes sont plus facilement compréhensibles par les propriétaires eux-mêmes et peuvent être listées exhaustivement. A ce stade, le respect du principe de l'égalité de traitement ne sera pas examiné compte tenu des réserves exprimées par le DF sur ce projet de loi.

Dans l'hypothèse où la loi 13030 entre en vigueur le 1^{er} janvier 2023, voici un exemple avec 3 villas mitoyennes semblables :

	Méthode d'évaluation	Personne qui procède à l'évaluation	Indexation	<u>Base légale et remarques</u>
Villa 1	Prorogation de l'évaluation au 31 décembre 2022 <u>avec</u> majoration de 5%.	-	Oui.	<p><u>Art. 1 et 2 nLEFI</u></p> <p>Aucun événement ne s'est produit depuis l'entrée en vigueur de la loi 13030, le 1^{er} janvier 2023.</p> <p>La villa n'a pas été réévaluée après le 31 décembre 2012.</p>
Villa 2	Prorogation de l'évaluation	-	Oui.	<u>Art. 1 et 2 nLEFI</u>

	actuelle <u>sans</u> majoration de 5%.			Aucun évènement ne s'est produit depuis l'entrée en vigueur de la loi 13030, le 1 ^{er} janvier 2023. La villa a été réévaluée après le 31 décembre 2012.
Villa 3	Evaluation au prix retenu pour la perception des droits d'enregistrement ou de succession.	Administration fiscale cantonale.	Oui.	<u>Art. 52, al. 4 et 5, nLIPP</u> La villa a été transférée à une autre personne (vente, donation, succession) <u>après</u> l'entrée en vigueur de la loi 13030, le 1 ^{er} janvier 2023.

10. Pour mémoire : le système du PL 12773 :

Pour mémoire, le système du PL 12773 prévoit un système unique qui respecte le principe de l'égalité de traitement et qui est facilement compréhensible par les propriétaires eux-mêmes.

Voici un exemple avec 2 villas mitoyennes semblables :

	Méthode d'évaluation	Personne qui procède à l'évaluation	Indexation	Base légale et remarques
Villa 1	Estimation schématique (valeur du terrain + valeur de la construction). Déduction sociale sous conditions.	Administration fiscale cantonale et 1 commission d'experts.	Oui.	<u>Art. 6, al. 4, nLEFI et 72, al. 15 à 32, nLIPP</u> Aucun évènement ne s'est produit depuis l'entrée en vigueur de la loi 12773.
Villa 2	Idem.	Idem.	Idem.	<u>Art. 6, al. 4, nLEFI et 72, al. 15 à 32, nLIPP</u> La villa a été transférée (vente, donation, succession) à une autre personne après l'entrée en vigueur de la loi

				12773.
--	--	--	--	--------

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
 Département des finances et des ressources humaines
Secrétariat général

Note à :	Commission fiscale
De :	Christophe Bopp
Copie :	-
Date :	30 mai 2022
Concerne :	PL 13030 - Projet de loi sur les estimations fiscales de certains immeubles (LEFI) (D 3 10) Prise de position du DF sur la version issue du 2 ^{ème} débat

1. Objectif de la présente note

La commission fiscale a suspendu les travaux sur le PL 13030 à l'issue du 2^{ème} débat pour demander au DF divers compléments avant le vote du 3^{ème} débat.

La présente note contient un examen de la compatibilité du PL 13030 avec la LHID (point 2), des observations sur la mise en service du PL 13030 (point 3), un chiffrage (point 4) et des propositions d'amendements purement techniques (point 5).

2. Compatibilité du PL 13030 avec la LHID

2.1 Reconduction de l'évaluation générale de 1964 (art. 1 nLEFI)

Le PL prévoit une reconduction de l'évaluation générale de 1964 pour une durée indéterminée.

Cette reconduction est contraire à la LHID car les cantons ne sont pas autorisés à actualiser les valeurs fiscales établies à intervalles de longue durée (cf. PL 12773/12774, p. 5-6). Une reconduction pour une durée indéterminée n'est pas admissible.

Par ailleurs, la nouvelle évaluation générale prévue par la PL est impraticable (cf. point 3.1). Ceci signifie que l'évaluation générale de 1964, qui s'est perpétuée durant près de 60 ans, se perpétuera encore pendant de nombreuses années jusqu'à ce qu'une nouvelle méthode d'évaluation soit mise en place par le législateur. Ceci est contraire à la LHID.

2.2 Majoration de 12% (art. 2, al. 1 nLEFI)

Le PL prévoit une majoration de 12%.

Le Conseil d'Etat a fait le constat que la reconduction de l'évaluation fiscale de 1964 jusqu'à aujourd'hui, avec ou sans majoration, était problématique sous l'angle de l'égalité de traitement. Il y a notamment inégalité de traitement entre propriétaires immobiliers et propriétaires de biens mobiliers, ces derniers étant toujours imposés sur la valeur vénale de leurs biens. Il y a aussi 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 (cf. PL 12773/12774, p. 2).

- II -

Par ailleurs, le Conseil d'Etat a relevé que, malgré les diverses majorations effectuées depuis 1964, la plupart des valeurs fiscales des villas et des PPE sont inférieures à la valeur vénale (cf. PL 12773/12774, p. 11) contrairement à ce qui est exigé par la LHID (cf. PL 12773/12774, p. 8).

La majoration de 12% proposée dans le PL s'appliquerait à tous les immeubles qui devraient être évalués à leur valeur vénale. Ce faisant, cette majoration ne ferait que déplacer la problématique mentionnée ci-dessus. Seules certaines villas ou PPE, par le biais de la majoration de 12%, seraient évaluées à leur valeur vénale, alors que d'autres villas ou PPE continueraient d'être sous-évaluées dans la plupart des cas, ou alors, seraient surévaluées. De plus, cette majoration de 12%, de par son caractère linéaire, aurait aussi des effets sur les immeubles qui ne sont pas des villas et des PPE, par exemple les immeubles industriels, pour lesquels les fluctuations de valeur vénale ne sont pas les mêmes que celles des villas et des PPE.

2.3 Indexation à l'indice genevois des prix à la consommation (art. 2, al. 2, nLEFI; art. 52, al. 5 nLIPP)

Le projet prévoit une indexation à l'indice genevois des prix à la consommation. L'indexation est effectuée chaque année.

Comme indiqué précédemment (point 2.2), le nouveau système maintient la sous-évaluation des villas et des PPE dans la plupart des cas. Le fait de prévoir une indexation ne change rien à cet état de fait.

Dans les rares cas où l'évaluation fiscale correspondrait à la valeur vénale, cette valeur vénale pourrait alors être indexée. Toutefois pour que cette indexation garde tout son sens, il n'est pas possible de la limiter à 1%, à la hausse ou à la baisse, comme le prévoit le PL. De plus, il faudrait trouver un indice d'indexation qui soit en corrélation avec la fluctuation de la valeur des immeubles ce qui n'est pas le cas pour l'indice des prix à la consommation proposé dans le PL.

Enfin, il faut relever que, dans le nouveau droit, l'indexation est prévue pour la reconduction de l'évaluation générale de 1964 (art. 1 n LEFI) et en cas d'aliénation à titre onéreux (art. 52, al. 5nLIPP). Dans les autres cas, il n'y a pas d'indexation. En particulier, en présence d'une évaluation générale telle qu'elle est prévue à l'article 52, al. 4, nLIPP, il n'y a pas d'indexation. Si cette évaluation générale est remise à jour, en vertu du nouveau droit, que sur des périodes de longue durée, il y aura un problème d'inégalité de traitement entre les propriétaires dont les immeubles ont fait l'objet d'une réévaluation récente et les anciens propriétaires dont la valeur des immeubles correspond à l'évaluation générale qui n'a pas été indexée.

2.4 Abattement pour les villas et parts de PPE (art. 50, lettre e, LIPP)

Pour les villas et les parts de PPE, le système actuel prévoit une particularité qui est maintenue dans le nouveau droit. Plus précisément, l'article 50, lettre e, LIPP, prévoit que l'évaluation des villas et des PPE est diminuée de 4% par année d'occupation continue par le même propriétaire ou usufruitier, jusqu'à concurrence de 40%.

Cet abattement n'est pas compatible avec la LHID (cf. PL 12773/12774, p. 16 et 21).

2.5 Vente, donation et succession (art. 52, al. 5 et 6, nLIPP)

Le PL prévoit que la valeur fixée par l'administration fiscale cantonale pour la perception des droits d'enregistrement (en cas de vente ou de donation) ou de succession (en cas de dévolution pour cause de mort) se substitue à la valeur d'estimation.

- III -

A ce stade le DF peut confirmer que la valeur fixée par l'administration fiscale cantonale pour la perception des droits d'enregistrement ou de succession correspond bien, en principe, à la valeur vénale. Toutefois, comme indiqué précédemment (point 2.2), le nouveau système maintient la sous-évaluation des villas et des PPE dans la plupart des cas. Les cas de vente, de donation ou de succession ne sont pas assez nombreux, sur une année fiscale, pour considérer que la plupart des immeubles seront évalués à leur valeur vénale avec le PL.

2.6 Exceptions en cas de donation et succession (art. 52, al. 7, nLIPP)

Le système proposé prévoit des exceptions en cas de donation ou succession, où la valeur d'estimation demeure inchangée. Par exemple, la valeur d'estimation demeure inchangée 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 (art. 52, al. 7, lettre b, nLIPP).

Ces exceptions ne sont pas compatibles avec la LHID dès lors que les évaluations fiscales s'écarteront de la valeur vénale fixée par l'administration fiscale cantonale pour la perception des droits d'enregistrement (en cas de vente ou de donation) ou de succession (en cas de dévolution pour cause de mort).

Par ailleurs, ces exceptions en cas de donation ou de succession sont prévues pour une durée indéterminée ce qui n'est pas admissible. Elles pourraient même être reportées de génération en génération. Par exemple 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. Si par la suite, cet héritier décède à son tour, il peut reporter cette exception sur un héritier suivant aux mêmes conditions.

3. Observations sur la mise en service du PL 13030

3.1 L'évaluation générale du PL 13030 est impraticable

En vertu du droit actuellement en vigueur, il n'y a pas eu d'estimation générale depuis 1964, soit pendant près de 60 ans, alors qu'une telle estimation générale aurait dû être faite, en principe, tous les 10 ans (cf. art. 52, al. 2, LIPP).

Dans le nouveau droit, l'article 52, alinéa 4, nLIPP prévoit une estimation générale de tous les immeubles estimés du canton par des commissions d'experts diplômés en matière d'évaluation immobilière, externes à l'administration. Cette estimation doit se faire « périodiquement ». Le nouveau système d'estimation proposé ne change donc pas grand-chose par rapport à celui actuellement en vigueur si ce n'est qu'il fixe des conditions supplémentaires, à savoir que les experts doivent « être diplômés en matière d'évaluation immobilière », qu'ils doivent être « externes à l'administration » et que l'estimation doit se faire « périodiquement ».

A l'instar de ce qui prévaut avec le système actuellement en vigueur, une estimation générale telle qu'elle est prévue par le nouveau droit est manifestement impraticable compte tenu de l'ampleur de la tâche consistant à évaluer périodiquement des dizaines de milliers d'objets et compte tenu des ressources financières et humaines qu'elle implique.

3.2 Le risque est élevé pour l'afc d'avoir à traiter 70'000 à 80'000 contestation par an

En relation avec l'article 5 al. 3, nLEFI, l'afc risque de recevoir un nombre très important de contestations dans l'hypothèse où le marché immobilier connaîtrait une évolution opposée à une indexation basée sur le coût de la vie (comme indiqué sous chiffre 2.3 l'indice des prix à la consommation n'est pas en corrélation avec la fluctuation de la valeur des immeubles). A

titre informatif, le nombre de parcelle contenant des immeubles « estimés » se situe entre 70'000 et 80'000 soit autant de contestations possibles dans l'hypothèse décrite ci-avant.

4. Chiffrage

L'impact financier pour le canton est chiffré à moins 86,4 millions de francs (impôt cantonal sur la fortune, impôt immobilier complémentaire, impôt sur les gains immobiliers) (pour plus de détails, voir le document annexé).

5. Propositions d'amendements purement techniques

Ci-dessous, au point 5.1, le PL 13030 retranscrit intégralement, pour une vue d'ensemble de sa version issue du 2^{ème} débat, avec les propositions d'amendements purement techniques du DF. Les propositions d'amendements sont surlignées en gris.

Ci-dessous, au point 5.2 un commentaire des amendements.

5.1 PL 13030 dans sa version issue du 2ème débat avec les propositions d'amendements purement techniques du DF surlignées en gris

Projet de loi sur les estimations fiscales de certains immeubles (LEFI) (D 3 10)

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,
vu la loi sur l'imposition des personnes physiques, du 27 septembre 2009 (ci-après : la loi sur l'imposition des personnes physiques),
décrète ce qui suit :

Chapitre I Prorogation des estimations

Art. 1 Principe

La durée de validité des estimations de la valeur fiscale des immeubles visés à l'article 50, lettres b, d et e, de la loi sur l'imposition des personnes physiques est prorogée pour une durée indéterminée.

Art. 2 Majoration et indexation

Majoration

¹ La valeur fiscale actuelle de ces immeubles au 31 décembre de l'année qui précède l'entrée en vigueur de la présente loi est majorée de 12% et reconduite pour la 1^{ère} période fiscale qui suit l'entrée en vigueur de la présente loi.

Indexation

² A compter de la 2ème période fiscale qui suit l'entrée en vigueur de la présente loi, la valeur fiscale visée à l'alinéa 1 est indexée, chaque année, à l'indice genevois des prix à la consommation. L'indexation annuelle ne peut toutefois pas excéder 1%.

Art. 3 Valeur fiscale actuelle

La valeur fiscale actuelle au sens de l'article 2, alinéa 1, est celle qui est déterminante au 31 décembre de l'année qui précède l'entrée en vigueur de la présente loi. Elle comprend, le cas échéant, la majoration prévue par la loi prorogeant jusqu'à fin décembre 1984 la durée de validité des estimations 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, du 14 janvier 1993 et du 22 novembre 2018.

Art. 4 Exceptions

La majoration de l'article 2, alinéa 1, ne s'applique pas aux valeurs fiscales actuelles suivantes :

- a) celles qui ont été estimées par expert à la valeur vénale après le 31 décembre de la 11ème année qui précède l'entrée en vigueur de la présente loi;
- b) celles qui ont été fixées selon le coût de la construction, pour les constructions faites après le 31 décembre de la 11ème année qui précède l'entrée en vigueur de la présente loi;
- c) celles qui ont été fixées en application de l'article 52, alinéa 3, dans son ancienne teneur du 27 septembre 2009, de la loi sur l'imposition des personnes physiques, à la suite d'une aliénation ou d'une dévolution intervenues après le 31 décembre de la 11ème année qui précède l'entrée en vigueur de la présente loi;
- d) celles dont l'adaptation au sens de la lettre c ci-dessus a été suspendue en application de l'article 52, alinéa 4, dans son ancienne teneur du 27 septembre 2009, de la loi sur l'imposition des personnes physiques.

Art. 5 Réclamation et recours

Majoration

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 2, alinéa 1, 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 avec la majoration visée à l'article 2, alinéa 1, mais au plus tard contre la taxation portant sur l'impôt immobilier complémentaire calculé au 31 décembre de la 1^{ère} période fiscale qui suit l'entrée en vigueur de la présente loi (art. 76, al. 6, de la loi générale sur les contributions publiques, du 9 novembre 1887).

Indexation

³ Lorsque la valeur de l'immeuble n'a pas augmenté de manière correspondante, le contribuable peut demander la réduction ou la suppression de l'indexation visée à l'article 2, alinéa 2, 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.

⁴ Cette procédure doit être dirigée contre la 1^{ère} taxation fondée sur la valeur fiscale indexée, mais au plus tard contre la taxation portant sur l'impôt immobilier complémentaire calculé au 31 décembre de l'année de l'indexation (art. 76, al. 6, de la loi générale sur les contributions publiques, du 9 novembre 1887).

Chapitre II Dispositions finales et transitoires

Art. 6 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 ~~(LPEI)~~ ~~(D 3 11)~~, du 14 mars 2014.

Art. 7 Entrée en vigueur

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

Art. 8 Modifications à d'autres lois

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

Art. 76, al. 5 (nouveau, les al. 5 à 7 anciens devenant les al. 6 à 8)

⁵ Il est également réduit à 0,2‰ pour les immeubles détenus par les personnes physiques et affectés à leur résidence principale.

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

- g) 2% lorsqu'il l'a été pendant 25 ans et plus.

* * *

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

Art. 52 IV. Procédure d'estimation (nouvelle teneur)

a) Immeubles locatifs

¹ L'évaluation des immeubles locatifs visés à l'article 50, lettre a, est faite par le contribuable lui-même, dans sa déclaration pour l'impôt.

b) Immeubles servant à l'exploitation agricole et sylvicole

² Lorsque la valeur d'un immeuble servant à l'exploitation agricole et sylvicole visé à l'article 50, lettre c, 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 loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (*à compléter*).

³ Lorsqu'un immeuble visé à l'alinéa 2 change de propriétaire ou d'usufruitier après l'entrée en vigueur de la loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du ... (*à compléter*), l'alinéa 2 ne s'applique pas et cet immeuble est taxé conformément à l'article 50, lettre c.

c) Immeubles estimés

⁴ L'évaluation des autres immeubles est faite de manière individuelle, périodiquement et à l'échelle du canton et de manière non échelonnée par des commissions d'experts diplômés en matière d'évaluation immobilière, externes à l'administration. Les membres de ces commissions sont désignés par le Conseil d'Etat sur proposition pour moitié du **département des finances et des ressources humaines** et pour moitié des groupements de propriétaires.

⁵ Lorsqu'un immeuble est aliéné à titre onéreux, la valeur d'aliénation retenue par le **département pour la perception des droits d'enregistrement** correspond à la valeur fiscale jusqu'à la prochaine évaluation en vertu de l'alinéa 4. Cette valeur fiscale est indexée annuellement à l'indice genevois des prix à la consommation. L'indexation annuelle ne peut toutefois pas excéder 1%.

⁶ Lorsqu'un immeuble est aliéné 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** correspond à la valeur fiscale jusqu'à la prochaine évaluation en vertu de l'alinéa 4. Cette valeur fiscale est indexée annuellement à l'indice genevois des prix à la consommation. L'indexation annuelle ne peut toutefois pas excéder 1%.

~~7 Sous réserve d'une évaluation en vertu de l'alinéa 4 et de l'indexation tous les ans au renchérissement, L'adaptation de la valeur d'estimation en vertu de l'alinéa 6 est suspendue jusqu'à la prochaine évaluation en vertu de l'alinéa 4 :~~

- ~~a) pour les propriétés rurales, tant qu'elles sont exploitées à des fins exclusivement agricoles par le propriétaire;~~
- a) 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;
- b) 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.
- c) en cas de donation, pour le logement principal du donateur, s'il est attribué en propriété ou en usufruit à un donataire qui faisait ménage commun avec lui, tant que ce donataire continue à occuper personnellement le logement comme résidence principale.

⁸ Le Conseil d'Etat, comme le contribuable, ont, en tout temps, la faculté de faire procéder à de nouvelles estimations si des changements importants dans la valeur des immeubles le justifient.

d) Nouvelles constructions

⁹ Pendant la période, les nouvelles constructions peuvent être évaluées par experts, tant à la demande du propriétaire qu'à celle du département.

~~¹⁰ Pour les immeubles à l'étranger, la valeur en monnaie étrangère est convertie en francs suisses au 31 décembre de la période fiscale.~~

Art. 52A Immeubles sis à l'étranger

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 ou ne correspond manifestement pas à la valeur vénale, l'administration fiscale cantonale la fixe à partir de leur prix d'achat ou de leur coût de construction, respectivement à partir de leur valeur de succession ou de donation.

³ La valeur en monnaie étrangère est convertie en francs suisses à la fin de la période fiscale ou de l'assujettissement.

Art. 59, al. 1, tableau (nouvelle teneur)

Art. 59, al. 2, tableau (nouvelle teneur)

Art. 72

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

¹⁶ L'alinéa 4 s'applique à l'indexation des barèmes de l'impôt sur la fortune prévus à l'article 59, alinéas 1 et 2.

Modification du ... (à compléter) – Loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du ... (à compléter)

¹⁷ La loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du ... (à compléter) s'applique aux immeubles visés à l'article 50, lettres b, d et e, jusqu'à la première application de l'article 52, alinéas 4 à 6.

5.2 Commentaire des amendements

Préambule de la LEFI

Reprise du préambule actuel de la LEFI.

Art. 4, lettre c, LEFI

Les exceptions à la majoration concernent des valeurs fiscales établies conformément à la LIPP avant l'entrée en vigueur du nouveau droit. Il faut donc renvoyer à l'article de la LIPP de l'ancien droit.

Art. 4, lettre d, LEFI

Les exceptions à la majoration concernent des valeurs fiscales établies conformément à la LIPP avant l'entrée en vigueur du nouveau droit. Il faut donc renvoyer à l'article de la LIPP de l'ancien droit.

Art. 6, lettre b, LEFI

Adaptation formelle.

Art. 52, al. 4, LIPP

Adaptation formelle.

Art. 52, al. 5, LIPP

Sans l'amendement, à teneur de la lettre de la loi, il faudrait reconstituer les prix d'acquisition historiques fixés avant l'entrée en vigueur du nouveau droit.

- 7 -

Sans l'amendement, il y a une incertitude juridique sur qui détermine le prix d'acquisition : le contribuable, le notaire, un expert indépendant, l'administration fiscale, etc. ?

La mention « jusqu'à la prochaine évaluation en vertu de l'alinéa 4 » est plus claire que la mention « A défaut d'évaluation selon l'alinéa 4 », qui pourrait laisser entendre que le prix d'acquisition par le contribuable n'entre plus en ligne de compte une fois que les commissions d'experts diplômés ont effectué l'évaluation générale.

Art. 52, al. 6, LIPP

La mention « jusqu'à la prochaine évaluation en vertu de l'alinéa 4 » est plus claire que la mention « pour le reste de la période ».

Sans l'amendement, la lettre de la loi ne prévoit pas d'indexation.

Art. 52, al. 7, phrase introductive, LIPP

La mention « jusqu'à la prochaine évaluation en vertu de l'alinéa 4 » est plus claire que la mention « sous réserve d'une évaluation selon l'alinéa 4 et de l'indexation tous les ans au renchérissement », qui pourrait laisser entendre que les exceptions prévues n'entrent plus en ligne de compte une fois que les commissions d'experts diplômés ont effectué l'évaluation générale et que celle-ci est indexée annuellement.

L'indexation annuelle est déplacée à l'article 52, al. 6, LIPP.

Art. 52, al. 7, lettre a, LIPP

Les immeubles agricoles et sylvicoles sont évalués à leur valeur de rendement déterminée selon le droit fédéral.

L'exception prévue à l'article 52, alinéa 4, lettre a, LIPP ancien droit, est obsolète car l'administration fiscale applique le droit fédéral. Il n'y a donc pas lieu de la reprendre dans le nouveau droit.

Art. 52, al. 7, lettres b à d, LIPP

Changement de numérotation.

Art. 52, al. 10, LIPP

Cet alinéa est déplacé à l'alinéa 3 de l'article 52A qui concerne les immeubles à l'étranger.

Art. 52A, note de l'article, LIPP

La note de l'article indique qu'il concerne les immeubles sis à l'étranger.

Art. 52A, al. 2, LIPP

Le DF propose une nouvelle formulation qui fait suite à la remarque de Mme Sarah Busca Bonvin formulée lors de son audition par la commission

fiscale le 30 novembre 2021 (PV 119, p. 14 et 15) sur le fait que les valeurs fiscales fixées par les autorités fiscales du pays de situation de l'immeuble pourraient diverger de celles telles qu'on les conçoit en Suisse. Elle donne une certaine marge de manœuvre à l'administration fiscale cantonale.

Art. 52A, al. 3, LIPP

Cet alinéa reprend l'article 52, alinéa 10, LIPP du PL. Sa formulation est revue afin qu'il soit conforme à l'article 64, alinéa 1, LIPP.

Art. 72, al. 16, LIPP

Cet amendement permet de conserver la référence à l'indice de renchérissement de 102,9, utilisé actuellement pour l'indexation des barèmes de l'impôt sur le revenu et de l'impôt sur la fortune.

Art. 72, al. 17, LIPP

L'évaluation générale de 1964 repose, d'une part, sur l'article 52, alinéa 2, LIPP, qui instaure le système de la période décennale, et, d'autre part, sur les lois sur les estimations fiscales de certains immeubles qui se sont succédé et qui prévoyaient la reconduction de l'évaluation générale de 1964. Du fait de la modification de l'article 52, alinéa 2, LIPP (et de l'abandon du système de la période décennale) il y a lieu de prévoir une disposition transitoire qui remplace l'article 52, alinéa 2, LIPP ancien droit, pour que l'évaluation générale de 1964 puisse être reconduite.

Sans cet amendement, la nLEFi entrerait en conflit avec l'article 52 nLIPP car il est indiqué nulle part que l'estimation fiscale en vertu de la nLEFI ne s'applique plus une fois qu'elle a été effectuée en application de l'article 52, al. 4 à 6, nLIPP.

Annexe : chiffrage de l'impact financier du 20.05.2022

PL 13030, 2e débat - Projet de loi sur les estimations fiscales de certains immeubles (LEFI) (D 3 10)

Tableau 3 : Impact du projet de loi 13030, version issue du 2e débat

VARIANTE AVEC MAINTIEN DE L'ABATTEMENT

<i>Les montants sont exprimés en millions de francs</i>	Canton	Communes	Contribuable
Impôt cantonal sur la fortune (1)	-67.6	-15.4	-83.0
Impôt immobilier complémentaire (2)	-28.8		-28.8
Impôt sur les bénéfices et gains immobiliers (3)	+ 10.0		+ 10.0
Total	-86.4	-15.4	-101.7

Les simulations ont été réalisées à partir des données de l'année fiscale 2019 (situation au 02.05.2022).

L'abattement de 4% par année d'occupation, jusqu'à concurrence de 40%, tel que défini dans la loi actuelle, est maintenu.

Notes

- (1) La valeur fiscale des immeubles qui n'ont pas été estimés après le 31 décembre 2012 est majorée de 12%.
Les immeubles locatifs, ainsi que les immeubles agricoles ne sont pas réévalués.
Les taux de l'impôt sur la fortune et de l'impôt supplémentaire sur la fortune sont réduits de 15%.
- (2) La valeur fiscale des immeubles qui n'ont pas été estimés après le 31 décembre 2012 est majorée de 12%.
Les immeubles locatifs, ainsi que les immeubles agricoles ne sont pas réévalués.
Le taux de l'impôt immobilier complémentaire passe de 1% à 0,2% pour les immeubles qui constituent le domicile principal.
- (3) Le taux de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers passe de 0% à 2% pour les immeubles vendus après une détention de 25 ans et plus.

Source : Administration fiscale cantonale

Date de mise à jour du document : 20.05.2022

PL 13030, 2e débat - Projet de loi sur les estimations fiscales de certains immeubles (LEFI) (D 3 10)

Tableau 3 : Impact du projet de loi 13030, version issue du 2e débat

VARIANTE AVEC SUPPRESSION DE L'ABATTEMENT

<i>Les montants sont exprimés en millions de francs</i>	Canton	Communes	Contribuable
Impôt cantonal sur la fortune (1)	+ 8.8	+ 2.5	+ 11.3
Impôt immobilier complémentaire (2)	- 28.8		- 28.8
Impôt sur les bénéfices et gains immobiliers (3)	+ 10.0		+ 10.0
Total	- 9.9	+ 2.5	- 7.5

Les simulations ont été réalisées à partir des données de l'année fiscale 2019 (situation au 02.05.2022).

L'abattement de 4% par année d'occupation, jusqu'à concurrence de 40%, tel que défini dans la loi actuelle, est supprimé.

Notes

- (1) La valeur fiscale des immeubles qui n'ont pas été estimés après le 31 décembre 2012 est majorée de 12%.
Les immeubles locaux, ainsi que les immeubles agricoles ne sont pas réévalués.
Le taux de l'impôt sur la fortune et de l'impôt supplémentaire sur la fortune sont réduits de 15%.
- (2) La valeur fiscale des immeubles qui n'ont pas été estimés après le 31 décembre 2012 est majorée de 12%.
Les immeubles locaux, ainsi que les immeubles agricoles ne sont pas réévalués.
Le taux de l'impôt immobilier complémentaire passe de 1% à 0,2% pour les immeubles qui constituent le domicile principal.
- (3) Le taux de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers passe de 0% à 2% pour les immeubles vendus après une détention de 25 ans et plus.

Source : Administration fiscale cantonale

Date de mise à jour du document : 20.05.2022

jeudi 18 août 2022

Secrétariat général du Grand Conseil

Loi actuelle	PL 13030	Amendements
<p>Loi sur les estimations fiscales de certains immeubles (LEFI)</p> <p>Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève, vu la loi sur l'imposition des personnes physiques, du 27 septembre 2009 (ci-après : la loi sur l'imposition des personnes physiques), décrète ce qui suit :</p>	<p>Projet de loi sur les estimations fiscales de certains immeubles (LEFI) (D 3 10)</p> <p>Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève décrète ce qui suit :</p>	<p>Légende couleurs :</p> <p>Amendements proposés par MM. Eckert, Bonny, Carasso, Thévoz et Batou</p> <p>Amendements proposés M. Blondin, M. Deshayes, Mme Kämpfen, M. Zweifel, M. Cuendet, M. De Senarclens, M. Ivanov, M. Pistis et Mme Sapin</p> <p>Amendements techniques du DF</p> <p>Message du Conseil d'Etat : « Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Députés, Le Conseil d'Etat a déposé les PLs 12773 et 12774 et confirme son soutien à ces PLs. Il a eu l'occasion d'exprimer son avis sur le PL 13030 et sur les doutes qu'il avait. Toutefois dès lors que la commission fiscale a voté, le 8 février 2022, l'entrée en matière sur le PL 13030, vous trouverez dans le tableau ci-dessous les amendements nécessaires au niveau technique et légistique afin que votre commission puisse travailler sur un PL cohérent au niveau juridique. »</p> <p>Amendements proposés par les auditionnés</p> <p>Commentaires généraux du DF et du secrétaire scientifique</p>
<p>Chapitre I Prorogation des estimations</p> <p>Art. 1 Principe</p> <p>La durée de validité des estimations de la valeur fiscale des immeubles visés à l'article 50, lettres b à e, de la loi sur l'imposition des personnes physiques est prorogée jusqu'au 31 décembre 2028.</p>	<p>Chapitre I Prorogation des estimations</p> <p>Art. 1 Principe</p> <p>La durée de validité des estimations de la valeur fiscale des immeubles visés à l'article 50, lettres b à e, de la loi sur l'imposition des personnes physiques est prorogée pour une durée indéterminée.</p>	<p>Art. 1 Principe</p> <p>La durée de validité des estimations de la valeur fiscale des immeubles visés à l'article 50, lettres b, d et e, de la loi sur l'imposition des personnes physiques est prorogée pour une durée indéterminée.</p> <p>DF propose de supprimer le renvoi de l'art. 1 du PL 13030 à l'art. 50 let. c LIPP qui concerne les immeubles agricoles et sylvoles</p>

Secrétariat général du Grand Conseil

jeudi 18 août 2022

Loi actuelle	PL 13030	Amendements
<p>Art. 2 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 estimation par la commission d'experts.</p>	<p>Art. 2 Majoration 1 La valeur fiscale actuelle de ces immeubles au 31 décembre 2021 est majorée de 5% et reconduite jusqu'au 31 décembre 2022.</p> <p>2 La valeur fiscale de ces immeubles au 31 décembre 2022 est indexée, chaque année, à l'indice genevois des prix à la consommation, dès le 1^{er} janvier 2023. L'indexation annuelle ne peut toutefois pas excéder 1%.</p>	<p>Art. 2 Majoration 1 La valeur fiscale actuelle de ces immeubles au 31 décembre 2021 est majorée de 13% et reconduite jusqu'au 31 décembre 2022. 1 La valeur fiscale actuelle de ces immeubles au 31 décembre 2021 est majorée de 12% et reconduite jusqu'au 31 décembre 2022.</p> <p>2 La valeur fiscale de ces immeubles au 31 décembre 2022 est indexée, chaque année, à l'indice des prix de l'immobilier résidentiel de l'OFIS (IMPI), dès le 1^{er} janvier 2023. L'indexation annuelle ne peut toutefois pas excéder 1%. Le lissage temporel de l'indice est défini par voie réglementaire.</p>
<p>Art. 3 Valeur fiscale actuelle La valeur fiscale actuelle au sens de l'article 2 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 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. 3 Valeur fiscale actuelle La valeur fiscale actuelle au sens de l'article 2, alinéa 1, est celle qui est déterminante au 31 décembre 2021. Elle comprend, le cas échéant, la majoration prévue par la loi prorogeant jusqu'à fin décembre 1984 la durée de validité des estimations 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, du 14 janvier 1993 et du 22 novembre 2018.</p>	<p>Art. 2 Majoration et indexation <i>Majoration</i> 1 La valeur fiscale actuelle de ces immeubles au 31 décembre de l'année qui précède l'entrée en vigueur de la présente loi est majorée de 5% et reconduite pour la 1^{ère} période fiscale qui suit l'entrée en vigueur de la présente loi.</p> <p>Formulation revue pour supprimer l'indication de jours calendaires.</p> <p><i>Indexation</i> 2 A compter de la 2^{ème} période fiscale qui suit l'entrée en vigueur de la présente loi, la valeur fiscale visée à l'alinéa 1 est indexée, chaque année, à l'indice genevois des prix à la consommation. L'indexation annuelle ne peut toutefois pas excéder 1%.</p> <p>Art. 3 Valeur fiscale actuelle La valeur fiscale actuelle au sens de l'article 2, alinéa 1, est celle qui est déterminante au 31 décembre de l'année qui précède l'entrée en vigueur de la présente loi. Elle comprend, le cas échéant, la majoration prévue par la loi prorogeant jusqu'à fin décembre 1984 la durée de validité des estimations 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, du 14 janvier 1993 et du 22 novembre 2018.</p> <p>Formulation revue pour supprimer l'indication de jours calendaires.</p>

Loi actuelle	PL 13030	Amendements
<p>Art. 4 Exceptions La majoration ne s'applique pas aux valeurs fiscales actuelles suivantes :</p> <p>a) celles qui ont été estimées par expert à la valeur vénale après le 31 décembre 2008;</p> <p>b) celles qui ont été fixées selon le coût de la construction, pour les constructions faites après le 31 décembre 2008;</p> <p>c) celles qui ont été fixées en application de l'article 52, alinéa 3, de la loi sur l'imposition des personnes physiques, à la suite d'une aliénéation ou d'une dévolution intervenues après le 31 décembre 2008;</p> <p>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 52, alinéa 4, de la loi sur l'imposition des personnes physiques.</p>	<p>Art. 4 Exceptions La majoration de l'article 2, alinéa 1, ne s'applique pas aux valeurs fiscales actuelles suivantes :</p> <p>a) celles qui ont été estimées par expert à la valeur vénale après le 31 décembre 2011;</p> <p>b) celles qui ont été fixées selon le coût de la construction, pour les constructions faites après le 31 décembre 2011;</p> <p>c) celles qui ont été fixées en application de l'article 52, alinéa 3, de la loi sur l'imposition des personnes physiques, à la suite d'une aliénéation ou d'une dévolution intervenues après le 31 décembre 2011;</p> <p>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 52, alinéa 4, de la loi sur l'imposition des personnes physiques.</p>	<p>Art. 4 Exceptions La majoration de l'article 2, alinéa 1, ne s'applique pas aux valeurs fiscales actuelles suivantes :</p> <p>a) celles qui ont été estimées par expert à la valeur vénale après le 31 décembre de la 1^{ère} année qui précède l'entrée en vigueur de la présente loi;</p> <p>b) celles qui ont été fixées selon le coût de la construction, pour les constructions faites après le 31 décembre de la 1^{ère} année qui précède l'entrée en vigueur de la présente loi;</p> <p>c) celles qui ont été fixées en application de l'article 52, alinéa 3, de la loi sur l'imposition des personnes physiques, à la suite d'une aliénéation ou d'une dévolution intervenues après le 31 décembre de la 1^{ère} année qui précède l'entrée en vigueur de la présente loi;</p> <p>Remplacement des dates calendaires fixent par une formulation permettant un coulisement de cette période de 10 ans en fonction de l'entrée en vigueur de la nLEFI (PL 13030).</p> <p>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 52, alinéa 4, de la loi sur l'imposition des personnes physiques;</p> <p>Suppression de l'art. 4 let. d car il n'y a plus de période décennale.</p> <p>Amendement proposé par la CGI:</p> <p>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 52, alinéa 4, de la loi sur l'imposition des personnes physiques.</p>
<p>Art. 5 Réclamation et recours 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 2 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>Art. 5 Réclamation et recours 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 2 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>Art. 5 Réclamation et recours Majoration Lorsque la valeur annuelle* 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 2, alinéa 1, 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>*amendement proposé par Domus Antiqua Helvetica</p>

Loi actuelle	PL 13030	Amendements
<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>² Cette procédure doit être dirigée contre la première taxation fondée sur la valeur fiscale reconduite avec la majoration visée à l'article 2, alinéa 1, mais au plus tard contre la taxation portant sur l'impôt immobilier complémentaire calculé au 31 décembre de la 1^{ère} période fiscale qui suit l'entrée en vigueur de la présente loi (art. 76, al. 6, de la loi générale sur les contributions publiques, du 9 novembre 1887).</p> <p>DF propose de reprendre la formulation de la LEFI actuelle pour plus de sécurité juridique / suppression des jours calendaires.</p> <p>Indexation</p> <p>³ Lorsque la valeur de l'immeuble n'a pas augmenté de manière correspondante, le contribuable peut demander la réduction ou la suppression de l'indexation visée à l'article 2, alinéa 2, 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>⁴ Cette procédure doit être dirigée contre la 1^{ère} taxation fondée sur la valeur fiscale indexée, mais au plus tard contre la taxation portant sur l'impôt immobilier complémentaire calculé au 31 décembre de l'année de l'indexation (art. 76, al. 6, de la loi générale sur les contributions publiques, du 9 novembre 1887).</p> <p>Possibilité de contester l'indexation par voie de réclamation et de recours.</p> <p>Art. 5 al. 3 : la CGI propose de reprendre l'amendement du DF</p>
<p>Chapitre II Dispositions finales et transitoires</p>	<p>Chapitre II Dispositions finales et transitoires</p>	
<p>La loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 28 août 2014, est abrogée.</p> <p>Art. 7 Entrée en vigueur La présente loi entre en vigueur avec effet au 1^{er} janvier 2019.</p>	<p>Art. 6 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 (LPEI) (D 3 I), du 14 mars 2014.</p> <p>Art. 7 Entrée en vigueur La présente loi entre en vigueur avec effet au 1^{er} janvier 2022.</p>	<p>Art. 7 Entrée en vigueur La présente loi entre en vigueur avec effet au ???. <i>Modifier l'entrée en vigueur de la loi pour qu'elle n'ait pas d'effet rétroactif.</i></p>

Loi actuelle	PL 13030	Amendements
		<p>Art. 7 <i>Entrée en vigueur</i> Le Conseil d'Etat fixe l'entrée en vigueur de la présente loi.</p>
	<p>Art. 8 <i>Modifications à d'autres lois</i> 1 La loi générale sur les contributions publiques (LCP) (D 3 05), du 9 novembre 1887, est modifiée comme suit :</p>	<p>Art. 76, al. 5 (nouveau, les al. 5 à 7 anciens devenant les al. 6 à 8) 5 Il est également réduit à 0,2% pour les immeubles détenus par les personnes physiques et affectés à leur résidence principale.</p>
<p>Art. 84 Taux de l'impôt g) 0% lorsqu'il l'a été pendant 25 ans et plus.</p>	<p>Art. 84, al. 1, lettre g (nouvelle teneur) g) 2% lorsqu'il l'a été pendant 25 ans et plus.</p> <p style="text-align: center;">* * *</p>	<p>Art. 76, al. 5 (nouveau, les al. 5 à 7 anciens devenant les al. 6 à 8) 5 Il est également réduit à 0,5% pour les immeubles détenus par les personnes physiques et affectés à leur résidence principale.</p> <p><i>Du moment que l'abattement de 4% par année pour les immeubles détenus par les personnes physiques et affectés à leur résidence principale subsiste, il n'y a pas de raison d'ajouter cette réduction supplémentaire.</i></p>
	<p>2 La loi sur l'imposition des personnes physiques (LIPP) (D 3 08), du 27 septembre 2009, est modifiée comme suit :</p>	<p>Art. 50 <i>nouvelle note</i> Immeubles sis dans le canton de Genève Cohérence législative en lien avec 54A et 54B</p>
<p>Art. 52 <i>IV. Procédure d'estimation</i></p>	<p>Art. 52, al. 2, 3, 4 et 6 (nouvelle teneur)</p>	<p>La CGI propose de ne pas modifier la note de l'art. 50</p> <p>Art. 52 <i>modification de la note, al. 1 à 4 (nouvelle teneur), alinéa 5 (nouveau, les alinéas 5 et 6 anciens devenant les alinéas 6 et 7)</i></p>

Loi actuelle	PL 13030	Amendements
<p>a) Immeubles locatifs</p> <p>¹ L'évaluation des immeubles locatifs est faite par le contribuable lui-même, dans sa déclaration pour l'impôt.</p> <p>b) Immeubles estimés</p> <p>² L'évaluation des autres immeubles est faite par des commissions d'experts et vaut pour une période de 10 ans appelée période décennale.</p>	<p>b) Immeubles estimés</p> <p>² L'évaluation des autres immeubles correspond à leur prix d'acquisition par le contribuable. Cette évaluation est indexée, chaque année, à l'indice genevois des prix à la consommation. L'indexation annuelle ne peut toutefois pas excéder 1%.</p>	<p>IV. Procédure d'évaluation des immeubles sis dans le canton de Genève</p> <p>a) Immeubles locatifs</p> <p>¹ L'évaluation des immeubles locatifs visés à l'article 50, lettre a, est faite par le contribuable lui-même, dans sa déclaration pour l'impôt.</p> <p>b) Immeubles servant à l'exploitation agricole et sylvoicole</p> <p>² Lorsque la valeur d'un immeuble servant à l'exploitation agricole et sylvoicole visé à l'article 50, lettre c, 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 loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (<i>à compléter</i>).</p> <p>³ Lorsqu'un immeuble visé à l'alinéa 2 change de propriétaire ou d'usufruitier après l'entrée en vigueur de la loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du ... (<i>à compléter</i>), l'alinéa 2 ne s'applique pas et cet immeuble est taxé conformément à l'article 50, lettre c.</p> <p>La CGI propose de ne pas modifier la note de l'art. 52</p> <p>Art. 52, al. 2, 3, 4 et 6 (nouveau teneur)</p> <p>b) Immeubles estimés</p> <p>² L'évaluation des autres immeubles correspond à leur prix d'acquisition par le contribuable. Cette évaluation est indexée, chaque année, à l'indice des prix de l'immobilier de l'OFS (IMPI). L'indexation annuelle ne peut toutefois pas excéder 1%. Le lissage temporel de l'indice est défini par voie réglementaire.</p> <p>Modification de la note de la let. b et de numérotation d'alinéa, en fonction des amendements acceptés</p>

Loi actuelle	PL 13030	Amendements
<p>3 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.</p>	<p>3 Lorsque l'un immeuble est aliéné 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.</p>	<p><i>c) Autres immeubles</i></p> <p>4 L'évaluation des autres immeubles visés à l'article 50, lettres b, d et e, correspond :</p> <p>a) à la valeur d'acquisition retenue par l'administration fiscale cantonale pour la perception des droits d'enregistrement lorsque l'immeuble est acquis à titre onéreux ou à titre gratuit; cette valeur s'applique à la période fiscale de l'acquisition;</p> <p>b) à la valeur de succession retenue par l'administration fiscale cantonale pour la perception des droits de succession lorsque l'immeuble est dévolu pour cause de mort; cette valeur s'applique à la période fiscale de la dévolution.</p> <p>Art. 52 al. 4, let. a et b : reprise et clarification de l'art. 52, al. 2 et 3 nLIPP selon PL 13030 Let. b « Immeubles estimés » devient let. c « Autres immeubles »</p> <p>3 Lorsque un immeuble est aliéné 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.</p>
<p>4 Pour le reste de la période décennale, l'adaptation de la valeur d'estimation selon l'alinéa 3 est suspendue :</p> <p>a) pour les propriétés rurales, tant qu'elles sont exploitées à des fins exclusivement agricoles par le propriétaire;</p>	<p>4 L'adaptation de la valeur d'estimation selon l'alinéa 3 est suspendue :</p> <p>a) pour les propriétés rurales, tant qu'elles sont exploitées à des fins exclusivement agricoles par le propriétaire;</p>	<p>Suppression de l'art. 52 al. 3 qui est repris dans l'art. 52 al. 4 proposé par la DF</p> <p>5 La valeur fiscale visée à l'alinéa 4, lettres a et b, est indexée, chaque année, à l'indice genevois des prix à la consommation. L'indexation annuelle ne peut toutefois pas excéder 1%.</p> <p>Cet alinéa reprend l'art. 52 al. 2 nLIPP du PL 13030</p> <p>4 L'adaptation de la valeur d'estimation selon l'alinéa 3 est suspendue :</p> <p>a) pour les propriétés rurales, tant qu'elles sont exploitées à des fins exclusivement agricoles par le propriétaire;</p>

Secrétariat général du Grand Conseil

jeudi 18 août 2022

Loi actuelle	PL 13030	Amendements
<p>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>⁵ Le Conseil d'Etat, comme le contribuable, ont, en tout temps, la faculté de faire procéder à de nouvelles estimations si des changements importants dans la valeur des immeubles le justifient.</p> <p>⁶ Pendant la période décennale, les nouvelles constructions peuvent être évaluées par experts, tant à la demande du propriétaire qu'à celle du département.</p> <p><i>c) Nouvelles constructions</i></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 occuper personnellement le logement comme résidence principale.</p> <p><i>c) Nouvelles constructions</i></p> <p>⁶ Les nouvelles constructions peuvent être évaluées par experts, tant à la demande du propriétaire qu'à celle du département.</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 occuper personnellement comme résidence principale.</p> <p>Dans le droit actuel, l'article 52, alinéa 4, LPP concerne la suspension des adaptations pour le reste de la période décennale. Le DF propose de ne pas reprendre cette disposition dans la nLEFI car il n'y a plus de période décennale.</p> <p>⁶ Le Conseil d'Etat, comme le contribuable, ont, en tout temps, la faculté de faire procéder à de nouvelles estimations si des changements importants dans la valeur des immeubles le justifient.</p> <p><i>d) Nouvelles constructions</i></p> <p>⁷ Les nouvelles constructions peuvent être évaluées par experts, tant à la demande du propriétaire qu'à celle du département.</p> <p>Amendement de M. Deshayes :</p> <p>Art. 52, al. 2, 3, 4 et 6 (nouvelle teneur), 2bis (nouveau)</p> <p><i>b) Immeubles estimés</i></p> <p>² L'évaluation des autres immeubles est faite de manière individuelle, périodiquement et à l'échelle du canton par des commissions d'experts diplômés en matière d'évaluation immobilière, externe à l'administration.</p> <p>³ L'évaluation des autres immeubles est faite de manière individuelle, périodiquement et à l'échelle du canton par des commissions d'experts diplômés en matière d'évaluation immobilière, externes à l'administration. Les membres de ces commissions sont désignés par le Conseil d'Etat sur proposition pour moitié du Département des Finances et pour moitié des</p>

Loi actuelle	PL 13030	Amendements
	<p>³ Lorsqu'un immeuble est aliéné 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.</p> <p>⁴ L'adaptation de la valeur d'estimation selon l'alinéa 3 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>c) <i>Nouvelles constructions</i></p> <p>⁶ Les nouvelles constructions peuvent être évaluées par experts, tant à la demande du propriétaire qu'à celle du département.</p>	<p>groupements de propriétaires.*</p> <p>^{2bis} A défaut d'évaluation selon l'alinéa 2, l'évaluation des autres immeubles correspond à leur prix d'acquisition par le contribuable. Cette évaluation est indexée, chaque année, à l'indice genevois des prix à la consommation. L'indexation annuelle ne peut toutefois pas excéder 1%.</p> <p>³ Lorsque, pendant cette période, l'immeuble est aliéné 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.</p> <p>⁴ Jusqu'à la prochaine estimation périodique, l'adaptation de la valeur d'estimation selon l'alinéa 3 est suspendue :</p> <p>⁴ Sous réserve d'une évaluation selon l'alinéa 2 et de l'indexation tous les ans au renchérissement, l'adaptation de la valeur d'estimation selon l'alinéa 3 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>d) en cas de donation, pour le logement principal du donateur, s'il est attribué en propriété ou en usufruit à un donataire qui faisait ménage commun avec lui, tant que ce donataire continue à occuper personnellement le logement comme résidence principale.*</p> <p>c) <i>Nouvelles constructions</i></p> <p>⁶ Pendant la période, les nouvelles constructions peuvent être évaluées par experts, tant à la demande du propriétaire qu'à celle</p>

Loi actuelle	PL 13030	Amendements
		<p>du département.</p> <p>⁷ Pour les immeubles à l'étranger, la valeur en monnaie étrangère est convertie en francs suisses au 31 décembre de la période fiscale. *</p> <p>* Art. 52 al. 2, al. 4 let. d (nouvelle) et al. 7 (nouveau) : proposition d'amendement de la CGI modifiant l'amendement de M. Desfayes</p>
		<p>Art. 54A VI. Evaluation des immeubles sis dans un autre canton (nouveau)</p> <p>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.</p> <p>Cette disposition correspond à l'art. 18 du PL 12773</p> <p>La CGI n'est pas favorable à cette proposition</p>
	<p>Art. 52A Evaluation (nouveau)</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Art. 54B VII. Evaluation des immeubles sis à l'étranger (nouveau)</p> <p>Al. 1 repris l'art. 52A al. 1 PL 13030 (et de l'art. 19 al. 1 PL 12773)</p> <p>² Lorsque la valeur fiscale des immeubles visée à l'alinéa 1 n'est pas disponible ou ne correspond manifestement pas à la valeur vénale, l'administration fiscale cantonale la fixe à partir de leur prix d'achat, respectivement à partir de leur valeur de succession ou de donation.</p> <p>Cette disposition correspond à l'article 19, alinéa 2, du PL 12773 et à l'article 52A, alinéa 2, PL 13030. Cette disposition a été revue en prévoyant que l'AFIC peut s'écarter de la valeur fiscale fixées par les autorités fiscales du pays de situation lorsque cette valeur « ne correspond manifestement pas à la valeur vénale ». Cette proposition fait suite à la remarque de Mme Bonvin formulée lors de son audition par la commission le 30 novembre 2021 (PV 119, p. 14 et 15).</p> <p>La CGI n'est pas favorable à cette proposition</p>

Loi actuelle	PL 13030	Amendements																																																							
<p>Art. 59 Taux de l'impôt sur la fortune 1 La fortune de chaque contribuable célibataire, veuf, séparé de corps ou de fait ou divorcé est divisée en tranches taxées conformément au tableau suivant. Il en est de même de la fortune des époux vivant en ménage commun.</p> <p>Cf. tableau en annexe 1</p>	<p>Art. 59, al. 1, tableau (nouvelle teneur)</p> <table border="1" data-bbox="322 605 664 1122"> <thead> <tr> <th>Tranches</th> <th>Taux de la tranche</th> <th>Impôt maximum de la tranche</th> <th>Impôt total</th> <th>Taux réel du maximum de la tranche</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 fr. à</td> <td>1,49‰</td> <td>165,50 fr.</td> <td>165,50 fr.</td> <td>1,49‰</td> </tr> <tr> <td>111 060 fr. à</td> <td>1,91‰</td> <td>212,10 fr.</td> <td>377,60 fr.</td> <td>1,70‰</td> </tr> <tr> <td>222 118 fr. à</td> <td>2,34‰</td> <td>259,90 fr.</td> <td>637,50 fr.</td> <td>1,91‰</td> </tr> <tr> <td>333 177 fr. à</td> <td>2,55‰</td> <td>283,20 fr.</td> <td>920,70 fr.</td> <td>2,07‰</td> </tr> <tr> <td>444 235 fr. à</td> <td>2,76‰</td> <td>613,05 fr.</td> <td>1 533,75 fr.</td> <td>2,30‰</td> </tr> <tr> <td>666 353 fr. à</td> <td>2,98‰</td> <td>661,90 fr.</td> <td>2 195,65 fr.</td> <td>2,47‰</td> </tr> <tr> <td>888 470 fr. à</td> <td>3,19‰</td> <td>708,55 fr.</td> <td>2 904,20 fr.</td> <td>2,62‰</td> </tr> <tr> <td>1 110 587 fr. à</td> <td>3,40‰</td> <td>755,20 fr.</td> <td>3 659,40 fr.</td> <td>2,75‰</td> </tr> <tr> <td>1 332 704 fr. à</td> <td>3,61‰</td> <td>1 202,75 fr.</td> <td>4 862,15 fr.</td> <td>2,92‰</td> </tr> <tr> <td>plus de 1 665 879 fr.</td> <td>3,83‰</td> <td></td> <td>tendant vers 3,83‰</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Tranches	Taux de la tranche	Impôt maximum de la tranche	Impôt total	Taux réel du maximum de la tranche	1 fr. à	1,49‰	165,50 fr.	165,50 fr.	1,49‰	111 060 fr. à	1,91‰	212,10 fr.	377,60 fr.	1,70‰	222 118 fr. à	2,34‰	259,90 fr.	637,50 fr.	1,91‰	333 177 fr. à	2,55‰	283,20 fr.	920,70 fr.	2,07‰	444 235 fr. à	2,76‰	613,05 fr.	1 533,75 fr.	2,30‰	666 353 fr. à	2,98‰	661,90 fr.	2 195,65 fr.	2,47‰	888 470 fr. à	3,19‰	708,55 fr.	2 904,20 fr.	2,62‰	1 110 587 fr. à	3,40‰	755,20 fr.	3 659,40 fr.	2,75‰	1 332 704 fr. à	3,61‰	1 202,75 fr.	4 862,15 fr.	2,92‰	plus de 1 665 879 fr.	3,83‰		tendant vers 3,83‰		<p>Art. 59, al. 1, tableau (nouvelle teneur)</p>
Tranches	Taux de la tranche	Impôt maximum de la tranche	Impôt total	Taux réel du maximum de la tranche																																																					
1 fr. à	1,49‰	165,50 fr.	165,50 fr.	1,49‰																																																					
111 060 fr. à	1,91‰	212,10 fr.	377,60 fr.	1,70‰																																																					
222 118 fr. à	2,34‰	259,90 fr.	637,50 fr.	1,91‰																																																					
333 177 fr. à	2,55‰	283,20 fr.	920,70 fr.	2,07‰																																																					
444 235 fr. à	2,76‰	613,05 fr.	1 533,75 fr.	2,30‰																																																					
666 353 fr. à	2,98‰	661,90 fr.	2 195,65 fr.	2,47‰																																																					
888 470 fr. à	3,19‰	708,55 fr.	2 904,20 fr.	2,62‰																																																					
1 110 587 fr. à	3,40‰	755,20 fr.	3 659,40 fr.	2,75‰																																																					
1 332 704 fr. à	3,61‰	1 202,75 fr.	4 862,15 fr.	2,92‰																																																					
plus de 1 665 879 fr.	3,83‰		tendant vers 3,83‰																																																						
<p>2 La fortune de chaque contribuable célibataire, veuf, séparé de corps ou de fait ou divorcé est en outre divisée en tranches soumises à un impôt supplémentaire, conformément au tableau suivant. Il en est de même de la fortune des époux vivant en ménage commun.</p> <p>Cf. tableau en annexe 2</p>																																																									

Loi actuelle	PL 13030	Amendements																																																												
<p>Il n'est perçu aucun centime additionnel sur cet impôt supplémentaire sur la fortune.</p>	<p>Art. 59, al. 2, tableau (nouveau teneur)</p> <table border="1" data-bbox="174 613 526 1133"> <thead> <tr> <th>Tranches</th> <th>Taux de la tranche</th> <th>Impôt maximum de la tranche</th> <th>Impôt total</th> <th>Taux réel du maximum de la tranche</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 Fr. à</td> <td>0,0000%</td> <td>0,00 Fr.</td> <td>0,00 Fr.</td> <td>0,0000%</td> </tr> <tr> <td>111 060 Fr. à</td> <td>0,0956%</td> <td>10,60 Fr.</td> <td>10,60 Fr.</td> <td>0,0477%</td> </tr> <tr> <td>222 118 Fr. à</td> <td>0,1169%</td> <td>13,00 Fr.</td> <td>23,60 Fr.</td> <td>0,0708%</td> </tr> <tr> <td>333 177 Fr. à</td> <td>0,2550%</td> <td>28,30 Fr.</td> <td>51,90 Fr.</td> <td>0,1168%</td> </tr> <tr> <td>444 235 Fr. à</td> <td>0,2763%</td> <td>61,35 Fr.</td> <td>113,25 Fr.</td> <td>0,1700%</td> </tr> <tr> <td>666 353 Fr. à</td> <td>0,4463%</td> <td>99,15 Fr.</td> <td>212,40 Fr.</td> <td>0,2391%</td> </tr> <tr> <td>888 470 Fr. à</td> <td>0,4781%</td> <td>106,20 Fr.</td> <td>318,60 Fr.</td> <td>0,2869%</td> </tr> <tr> <td>1 110 587 Fr. à</td> <td>0,6800%</td> <td>151,05 Fr.</td> <td>469,65 Fr.</td> <td>0,3524%</td> </tr> <tr> <td>1 332 704 Fr. à</td> <td>0,7225%</td> <td>240,70 Fr.</td> <td>710,35 Fr.</td> <td>0,4264%</td> </tr> <tr> <td>1 665 880 Fr. à</td> <td>0,9563%</td> <td>1 593,10 Fr.</td> <td>2 303,45 Fr.</td> <td>0,6914%</td> </tr> <tr> <td>plus de 3 331 758 Fr.</td> <td>1,1475%</td> <td></td> <td></td> <td>tendant vers 1,1475%</td> </tr> </tbody> </table>	Tranches	Taux de la tranche	Impôt maximum de la tranche	Impôt total	Taux réel du maximum de la tranche	1 Fr. à	0,0000%	0,00 Fr.	0,00 Fr.	0,0000%	111 060 Fr. à	0,0956%	10,60 Fr.	10,60 Fr.	0,0477%	222 118 Fr. à	0,1169%	13,00 Fr.	23,60 Fr.	0,0708%	333 177 Fr. à	0,2550%	28,30 Fr.	51,90 Fr.	0,1168%	444 235 Fr. à	0,2763%	61,35 Fr.	113,25 Fr.	0,1700%	666 353 Fr. à	0,4463%	99,15 Fr.	212,40 Fr.	0,2391%	888 470 Fr. à	0,4781%	106,20 Fr.	318,60 Fr.	0,2869%	1 110 587 Fr. à	0,6800%	151,05 Fr.	469,65 Fr.	0,3524%	1 332 704 Fr. à	0,7225%	240,70 Fr.	710,35 Fr.	0,4264%	1 665 880 Fr. à	0,9563%	1 593,10 Fr.	2 303,45 Fr.	0,6914%	plus de 3 331 758 Fr.	1,1475%			tendant vers 1,1475%	<p>Art. 72, al. 16 et 17 (nouveaux)</p> <p>Modification du ... (à compléter)</p> <p>¹⁶ L'évaluation d'un immeuble visé à l'article 50, lettre b, d et e, est effectuée conformément à la loi sur les estimations fiscales de certains immeubles du ... (à compléter).</p> <p>¹⁷ L'évaluation d'un immeuble visée à l'alinéa 16 s'applique aussi longtemps que cet immeuble n'est pas évalué conformément à l'article 52, alinéa 4 :</p> <p>a) à la valeur d'acquisition retenue par l'administration fiscale cantonale pour la perception des droits d'enregistrement lorsque l'immeuble est acquis à titre onéreux ou à titre gratuit; cette valeur s'applique à la période fiscale de l'acquisition ;</p>
Tranches	Taux de la tranche	Impôt maximum de la tranche	Impôt total	Taux réel du maximum de la tranche																																																										
1 Fr. à	0,0000%	0,00 Fr.	0,00 Fr.	0,0000%																																																										
111 060 Fr. à	0,0956%	10,60 Fr.	10,60 Fr.	0,0477%																																																										
222 118 Fr. à	0,1169%	13,00 Fr.	23,60 Fr.	0,0708%																																																										
333 177 Fr. à	0,2550%	28,30 Fr.	51,90 Fr.	0,1168%																																																										
444 235 Fr. à	0,2763%	61,35 Fr.	113,25 Fr.	0,1700%																																																										
666 353 Fr. à	0,4463%	99,15 Fr.	212,40 Fr.	0,2391%																																																										
888 470 Fr. à	0,4781%	106,20 Fr.	318,60 Fr.	0,2869%																																																										
1 110 587 Fr. à	0,6800%	151,05 Fr.	469,65 Fr.	0,3524%																																																										
1 332 704 Fr. à	0,7225%	240,70 Fr.	710,35 Fr.	0,4264%																																																										
1 665 880 Fr. à	0,9563%	1 593,10 Fr.	2 303,45 Fr.	0,6914%																																																										
plus de 3 331 758 Fr.	1,1475%			tendant vers 1,1475%																																																										
		<p>Chapitre VII Dispositions finales et transitoires</p>																																																												

Loi actuelle	PL 13030	Amendements
		<p>b) à la valeur de succession retenue par l'administration fiscale cantonale pour la perception des droits de succession lorsque l'immeuble est dévolu pour cause de mort, cette valeur s'applique à la période fiscale de la dévolution.</p> <p>Les immeubles visés à l'article 50, lettres b, d et e, LIPP sont évalués conformément à la nLEFI pour une durée indéterminée aussi longtemps que l'article 52, alinéa 4, lettres a et b, nLIPP n'entre pas en ligne de compte. Une fois que l'évaluation est faite conformément à l'article 52, alinéa 4, lettres a et b, nLIPP, la nLEFI ne s'applique plus. Il faut indiquer ceci dans les dispositions transitoires de la nLIPP.</p>

Annexe 1 : Art. 59 al. 1, tableau (LIPP actuelle)

Tranches	Taux de la tranche	Impôt maximum de la tranche	Impôt total
1 fr. à 111 059 fr.	1,75%	194,35 fr.	194,35 fr.
111 060 fr. à 222 117 fr.	2,25%	249,90 fr.	444,25 fr.
222 118 fr. à 333 176 fr.	2,75%	305,40 fr.	749,65 fr.
333 177 fr. à 444 234 fr.	3,00%	333,15 fr.	1 082,80 fr.
444 235 fr. à 666 352 fr.	3,25%	721,90 fr.	1 804,70 fr.
666 353 fr. à 888 469 fr.	3,50%	777,40 fr.	2 582,10 fr.
888 470 fr. à 1 110 586 fr.	3,75%	832,95 fr.	3 415,05 fr.
1 110 587 fr. à 1 332 703 fr.	4,00%	888,45 fr.	4 303,50 fr.
1 332 704 fr. à 1 665 879 fr.	4,25%	1 416,00 fr.	5 719,50 fr.
plus de 1 665 879 fr.	4,50%		

Annexe 2 : Art. 59 al. 2, tableau LIPP (actuelle)

Tranches	Impôt maximum de la tranche	Impôt total	Taux de chaque tranche	Taux réel du maximum de la

jeudi 18 août 2022

Secrétariat général du Grand Conseil

Loi actuelle		PL 13030		Amendements
				franche
1 fr.	à 111 059 fr.	0,00 fr.	0,00 fr.	0,0000%
111 060 fr.	à 222 117 fr.	12,50 fr.	12,50 fr.	0,1125%
222 118 fr.	à 333 176 fr.	15,25 fr.	27,75 fr.	0,1375%
333 177 fr.	à 444 234 fr.	33,30 fr.	61,05 fr.	0,3000%
444 235 fr.	à 666 352 fr.	72,20 fr.	133,25 fr.	0,3250%
666 353 fr.	à 888 469 fr.	116,60 fr.	249,85 fr.	0,5250%
888 470 fr.	à 1 110 586 fr.	124,95 fr.	374,80 fr.	0,5625%
1 110 587 fr.	à 1 332 703 fr.	177,70 fr.	552,50 fr.	0,8000%
1 332 704 fr.	à 1 665 879 fr.	283,20 fr.	835,70 fr.	0,8500%
1 665 880 fr.	à 3 331 758 fr.	1 874,10 fr.	2 709,80 fr.	1,1250%
plus de 3 331 758 fr.				1,3500%
				tendant vers 1,3500%

Loi actuelle	PL 13030, version issue du 2 ^e débat	Amendements / Commentaires
<p>Loi sur les estimations fiscales de certains immeubles (LEFI)</p> <p>Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,</p> <p>vu la loi sur l'imposition des personnes physiques, du 27 septembre 2009 (ci-après : la loi sur l'imposition des personnes physiques),</p> <p>décède ce qui suit :</p>	<p>Projet de loi sur les estimations fiscales de certains immeubles (LEFI) (D 3 10)</p> <p>Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève</p> <p>décède ce qui suit :</p>	<p>Amendements techniques du DF</p> <p>Projet de loi sur les estimations fiscales de certains immeubles (LEFI) (D 3 10)</p> <p>Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,</p> <p>vu la loi sur l'imposition des personnes physiques, du 27 septembre 2009 (ci-après : la loi sur l'imposition des personnes physiques),</p> <p>décède ce qui suit :</p>
<p>Chapitre I Prorogation des estimations</p> <p>Art. 1 Principe</p> <p>La durée de validité des estimations de la valeur fiscale des immeubles visés à l'article 50, lettres b à e, de la loi sur l'imposition des personnes physiques est prorogée jusqu'au 31 décembre 2028.</p>	<p>Chapitre I Prorogation des estimations</p> <p>Art. 1 Principe</p> <p>La durée de validité des estimations de la valeur fiscale des immeubles visés à l'article 50, lettres b, d et e, de la loi sur l'imposition des personnes physiques est prorogée pour une durée indéterminée.</p>	
<p>Art. 2 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 estimation par la commission d'experts.</p>	<p>Art. 2 Majoration et indexation</p> <p><i>Majoration</i></p> <p>1 La valeur fiscale actuelle de ces immeubles au 31 décembre de l'année qui précède l'entrée en vigueur de la présente loi est majorée de 12% et reconduite pour la 1^{ère} période fiscale qui suit l'entrée en vigueur de la présente loi.</p> <p><i>Indexation</i></p> <p>2 A compter de la 2^{ème} période fiscale qui suit l'entrée en vigueur de la présente loi, la valeur fiscale visée à l'alinéa 1 est indexée, chaque année, à l'indice genevois des prix à la consommation. L'indexation annuelle ne peut toutefois pas excéder 1%.</p>	
<p>Art. 3 Valeur fiscale actuelle</p>	<p>Art. 3 Valeur fiscale actuelle</p>	

Loi actuelle	PL 13030, version issue du 2 ^e débat	Amendements / Commentaires
<p>La valeur fiscale actuelle au sens de l'article 2 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 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. 4 Exceptions La majoration ne s'applique pas aux valeurs fiscales actuelles suivantes :</p> <p>a) celles qui ont été estimées par expert à la valeur vénale après le 31 décembre 2008;</p> <p>b) celles qui ont été fixées selon le coût de la construction, pour les constructions faites après le 31 décembre 2008;</p> <p>c) celles qui ont été fixées en application de l'article 52, alinéa 3, de la loi sur l'imposition des personnes physiques, à la suite d'une aliénation ou d'une dévolution intervenues après le 31 décembre 2008;</p> <p>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 52, alinéa 4, de la loi sur l'imposition des personnes physiques.</p>	<p>La valeur fiscale actuelle au sens de l'article 2, alinéa 1, est celle qui est déterminante au 31 décembre de l'année qui précède l'entrée en vigueur de la présente loi. Elle comprend, le cas échéant, la majoration prévue par la loi prorogeant jusqu'à fin décembre 1984 la durée de validité des estimations 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, du 14 janvier 1993 et du 22 novembre 2018.</p> <p>Art. 4 Exceptions La majoration de l'article 2, alinéa 1, ne s'applique pas aux valeurs fiscales actuelles suivantes :</p> <p>a) celles qui ont été estimées par expert à la valeur vénale après le 31 décembre de la 11^{ème} année qui précède l'entrée en vigueur de la présente loi;</p> <p>b) celles qui ont été fixées selon le coût de la construction, pour les constructions faites après le 31 décembre de la 11^{ème} année qui précède l'entrée en vigueur de la présente loi;</p> <p>c) celles qui ont été fixées en application de l'article 52, alinéa 6, de la loi sur l'imposition des personnes physiques, à la suite d'une aliénation ou d'une dévolution intervenues après le 31 décembre de la 11^{ème} année qui précède l'entrée en vigueur de la présente loi;</p> <p>d) celles dont l'adaptation au sens de la lettre c ci-dessus a été suspendue en application de l'article 52, alinéa 7, de la loi sur l'imposition des personnes physiques.</p>	<p>Art. 4 Exceptions La majoration de l'article 2, alinéa 1, ne s'applique pas aux valeurs fiscales actuelles suivantes :</p> <p>a) celles qui ont été estimées par expert à la valeur vénale après le 31 décembre de la 11^{ème} année qui précède l'entrée en vigueur de la présente loi;</p> <p>b) celles qui ont été fixées selon le coût de la construction, pour les constructions faites après le 31 décembre de la 11^{ème} année qui précède l'entrée en vigueur de la présente loi;</p> <p>c) celles qui ont été fixées en application de l'article 52, alinéa 3, dans son ancienne teneur du 27 septembre 2009, de la loi sur l'imposition des personnes physiques, à la suite d'une aliénation ou d'une dévolution intervenues après le 31 décembre de la 11^{ème} année qui précède l'entrée en vigueur de la présente loi;</p> <p>d) celles dont l'adaptation au sens de la lettre c ci-dessus a été suspendue en application de l'article 52, alinéa 4, dans son ancienne teneur du 27 septembre 2009, de la loi sur l'imposition des personnes physiques.</p>
<p>Art. 5 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 2 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</p>	<p>Art. 5 Réclamation et recours <i>Majoration</i></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 2, alinéa 1, 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</p>	

Loi actuelle	PL 13030, version issue du 2 ^e débat	Amendements / Commentaires
<p>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>la valeur fiscale reconduite avec la majoration visée à l'article 2, alinéa 1, mais au plus tard contre la taxation portant sur l'impôt immobilier complémentaire calculé au 31 décembre de la 1^{er} période fiscale qui suit l'entrée en vigueur de la présente loi (art. 76, al. 6, de la loi générale sur les contributions publiques, du 9 novembre 1887).</p> <p>Indexation</p> <p>³ Lorsque la valeur de l'immeuble n'a pas augmenté de manière correspondante, le contribuable peut demander la réduction ou la suppression de l'indexation visée à l'article 2, alinéa 2, 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>⁴ Cette procédure doit être dirigée contre la 1^{er} taxation fondée sur la valeur fiscale indexée, mais au plus tard contre la taxation portant sur l'impôt immobilier complémentaire calculé au 31 décembre de l'année de l'indexation (art. 76, al. 6, de la loi générale sur les contributions publiques, du 9 novembre 1887).</p>	
<p>Chapitre II Dispositions finales et transitoires</p>	<p>Chapitre II Dispositions finales et transitoires</p>	
<p>La loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 28 août 2014, est abrogée.</p>	<p>Art. 6 Clause abrogatoire</p> <p>Sont abrogées :</p> <p>a) la loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 22 novembre 2018;</p> <p>b) la loi relative à la préparation de l'estimation des immeubles (LPEI) (D 3 11), du 14 mars 2014.</p>	<p>Art. 6 Clause abrogatoire</p> <p>Sont abrogées :</p> <p>a) la loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 22 novembre 2018;</p> <p>b) la loi relative à la préparation de l'estimation des immeubles (LEPEI) du 14 mars 2014.</p>
<p>Art. 7 Entrée en vigueur</p> <p>La présente loi entre en vigueur avec effet au 1^{er} janvier 2019.</p>	<p>Art. 7 Entrée en vigueur</p> <p>Le Conseil d'Etat fixe l'entrée en vigueur de la présente loi.</p>	
	<p>Art. 8 Modifications à d'autres lois</p> <p>¹ La loi générale sur les contributions publiques (LCP) (D 3 05), du 9 novembre 1887, est modifiée comme suit :</p>	
	<p>Art. 76, al. 5 (nouveau, les al. 5 à 7 anciens devenant les al. 6 à 8)</p> <p>⁵ Il est également réduit à 0,2‰ pour les immeubles détenus par les personnes physiques et affectés à leur résidence principale.</p>	

Loi actuelle	PL 13030, version issue du 2 ^e débat	Amendements / Commentaires
<p>Art. 84 Taux de l'impôt g) 0% lorsqu'il l'a été pendant 25 ans et plus.</p>	<p>Art. 84. al. 1, lettre g (nouvelle teneur) g) 2% lorsqu'il l'a été pendant 25 ans et plus.</p>	
	<p style="text-align: center;">* * *</p>	
<p>Art. 52 IV. Procédure d'estimation <i>a) Immeubles locatifs</i> 1 L'évaluation des immeubles locatifs est faite par le contribuable lui-même, dans sa déclaration pour l'impôt.</p>	<p>Art. 52 IV. Procédure d'estimation (nouvelle teneur) <i>a) Immeubles locatifs</i> 1 L'évaluation des immeubles locatifs visés à l'article 50, lettre a, est faite par le contribuable lui-même, dans sa déclaration pour l'impôt.</p>	
<p><i>b) Immeubles estimés</i> 2 L'évaluation des autres immeubles est faite par des commissions d'experts et vaut pour une période de 10 ans appelée période décennale.</p>	<p><i>b) Immeubles servant à l'exploitation agricole et sylvoicole</i> 2 Lorsque la valeur d'un immeuble servant à l'exploitation agricole et sylvoicole visé à l'article 50, lettre c, 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 loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (à compléter).</p> <p>3 Lorsqu'un immeuble visé à l'alinéa 2 change de propriétaire ou d'usufruitier après l'entrée en vigueur de la loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du ... (à compléter), l'alinéa 2 ne s'applique pas et cet immeuble est taxé conformément à l'article 50, lettre c.</p> <p><i>c) Immeubles estimés</i> 4 L'évaluation des autres immeubles est faite de manière individuelle, périodiquement et à l'échelle du canton et de manière non échelonnée par des commissions d'experts diplômés en matière d'évaluation immobilière, externes à l'administration. Les membres de ces commissions sont désignés par le Conseil d'Etat sur proposition pour moitié du Département des Finances et pour moitié des groupements de propriétaires.</p>	<p>Art. 52 al. 4 : proposition d'amendement légistique de M. Desfayes : 4 L'évaluation des autres immeubles est faite individuellement, périodiquement, de manière non échelonnée à l'échelle du canton par des commissions d'experts diplômés en matière d'évaluation immobilière, externes à l'administration. Les membres de ces commissions sont désignés par le Conseil d'Etat</p>

Loi actuelle	PL 13030, version issue du 2 ^e débat	Amendements / Commentaires
<p>3 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.</p>	<p>5 A défaut d'évaluation selon l'alinéa 4, l'évaluation des autres immeubles correspond à leur prix d'acquisition par le contribuable. Cette évaluation est indexée, chaque année, à l'indice genevois des prix à la consommation. L'indexation annuelle ne peut toutefois pas excéder 1%.</p> <p>6 Lorsque, pendant cette période, l'immeuble est aliéné 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.</p> <p>7 Sous réserve d'une évaluation selon l'alinéa 4 et de l'indexation selon l'alinéa 6 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</p>	<p>sur proposition pour moitié du département des finances et des ressources humaines et pour moitié des groupements de propriétaires.</p> <p><i>Alinéa 5 : Renvoi à l'alinéa 2 devient l'alinéa 4 suite à l'acceptation de l'amendement du DF introduisant les alinéas 2 et 3 (nouveaux)</i></p> <p>3 Lorsqu'un immeuble est aliéné à titre onéreux, la valeur d'aliénation retenue par le département pour la perception des droits d'enregistrement correspond à la valeur fiscale jusqu'à la prochaine évaluation en vertu de l'alinéa 4. Cette valeur fiscale est indexée annuellement à l'indice genevois des prix à la consommation. L'indexation annuelle ne peut toutefois pas excéder 1%.</p> <p>6 Lorsqu'un immeuble est aliéné 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 correspond à la valeur fiscale jusqu'à la prochaine évaluation en vertu de l'alinéa 4. Cette valeur fiscale est indexée annuellement à l'indice genevois des prix à la consommation. L'indexation annuelle ne peut toutefois pas excéder 1%.</p> <p><i>Alinéa 7 : Renvoi à l'alinéa 2 devient l'alinéa 4 tout comme l'alinéa 3 devient l'alinéa 6 suite à l'acceptation des amendements du DF et de M. Desjardes</i></p> <p>7 Sous réserve d'une évaluation en vertu de l'alinéa 4 et de l'indexation selon les ans au renchérissement, l'adaptation de la valeur d'estimation en vertu de l'alinéa 6 est suspendue jusqu'à la prochaine évaluation en vertu de l'alinéa 4 : a) pour les propriétés rurales, tant qu'elles sont exploitées à des fins exclusivement agricoles par le propriétaire; a) 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</p>

Loi actuelle	PL 13030, version issue du 2 ^e débat	Amendements / Commentaires
<p>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>⁵ Le Conseil d'Etat, comme le contribuable, ont, en tout temps, la faculté de faire procéder à de nouvelles estimations si des changements importants dans la valeur des immeubles le justifient.</p> <p>c) <i>Nouvelles constructions</i></p> <p>⁶ Pendant la période décennale, les nouvelles constructions peuvent être évaluées par experts, tant à la demande du propriétaire qu'à celle du département.</p>	<p>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>d) en cas de donation, pour le logement principal du donateur, s'il est attribué en propriété ou en usufruit à un donataire qui faisait ménage commun avec lui, tant que ce donataire continue à occuper personnellement le logement comme résidence principale.</p> <p>⁸ Le Conseil d'Etat, comme le contribuable, ont, en tout temps, la faculté de faire procéder à de nouvelles estimations si des changements importants dans la valeur des immeubles le justifient.</p> <p>d) <i>Nouvelles constructions</i></p> <p>⁹ Pendant la période, les nouvelles constructions peuvent être évaluées par experts, tant à la demande du propriétaire qu'à celle du département.</p> <p>¹⁰ Pour les immeubles à l'étranger, la valeur en monnaie étrangère est convertie en francs suisses au 31 décembre de la période fiscale.</p>	<p>comme résidence principale;</p> <p>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>c) en cas de donation, pour le logement principal du donateur, s'il est attribué en propriété ou en usufruit à un donataire qui faisait ménage commun avec lui, tant que ce donataire continue à occuper personnellement le logement comme résidence principale.</p> <p>b) comme résidence principale;</p> <p>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>10 Pour les immeubles à l'étranger, la valeur en monnaie étrangère est convertie en francs suisses au 31 décembre de la période fiscale.</p>
	<p>Art. 52A Evaluation (nouveau)</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Art. 52A Immeubles sis à l'étranger (nouveau)</p> <p>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.</p> <p>² Lorsque la valeur fiscale des immeubles visée à l'alinéa 1 n'est pas disponible ou ne correspond manifestement pas à la valeur vénale, l'administration fiscale cantonale la fixe à partir de leur prix d'achat ou de leur coût de construction, respectivement à partir de leur valeur de succession ou de donation.</p> <p>³ La valeur en monnaie étrangère est convertie en francs suisses à la fin de la période fiscale ou de l'assujettissement.</p>

Loi actuelle	PL 13030, version issue du 2 ^e débat	Amendements / Commentaires																																																												
<p>Art. 59 Taux de l'impôt sur la fortune</p> <p>1 La fortune de chaque contribuable célibataire, veuf, séparé de corps ou de fait ou divorcé est divisée en tranches taxées conformément au tableau suivant. Il en est de même de la fortune des époux vivant en ménage commun.</p> <p>Cf. tableau en annexe 1</p>	<p>Art. 59, al. 1, tableau (nouvelle teneur)</p> <table border="1" data-bbox="218 602 560 1122"> <thead> <tr> <th>Tranches</th> <th>Taux de la tranche</th> <th>Impôt maximum de la tranche</th> <th>Impôt total</th> <th>Taux réel du maximum de la tranche</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 fr. à</td> <td>111 059 fr.</td> <td>1,49‰</td> <td>165,50 fr.</td> <td>1,49‰</td> </tr> <tr> <td>111 060 fr. à</td> <td>222 117 fr.</td> <td>1,91‰</td> <td>377,60 fr.</td> <td>1,70‰</td> </tr> <tr> <td>222 118 fr. à</td> <td>333 176 fr.</td> <td>2,34‰</td> <td>637,50 fr.</td> <td>1,91‰</td> </tr> <tr> <td>333 177 fr. à</td> <td>444 234 fr.</td> <td>2,55‰</td> <td>920,70 fr.</td> <td>2,07‰</td> </tr> <tr> <td>444 235 fr. à</td> <td>666 352 fr.</td> <td>2,76‰</td> <td>1 533,75 fr.</td> <td>2,30‰</td> </tr> <tr> <td>666 353 fr. à</td> <td>888 469 fr.</td> <td>2,98‰</td> <td>2 195,65 fr.</td> <td>2,47‰</td> </tr> <tr> <td>888 470 fr. à</td> <td>1 110 586 fr.</td> <td>3,19‰</td> <td>2 904,20 fr.</td> <td>2,62‰</td> </tr> <tr> <td>1 110 587 fr. à</td> <td>1 332 703 fr.</td> <td>3,40‰</td> <td>3 659,40 fr.</td> <td>2,75‰</td> </tr> <tr> <td>1 332 704 fr. à</td> <td>1 665 879 fr.</td> <td>3,61‰</td> <td>4 462,15 fr.</td> <td>2,92‰</td> </tr> <tr> <td>plus de 1 665 879 fr.</td> <td></td> <td>3,83‰</td> <td></td> <td>tendant vers 3,83‰</td> </tr> </tbody> </table>	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.	1,49‰	111 060 fr. à	222 117 fr.	1,91‰	377,60 fr.	1,70‰	222 118 fr. à	333 176 fr.	2,34‰	637,50 fr.	1,91‰	333 177 fr. à	444 234 fr.	2,55‰	920,70 fr.	2,07‰	444 235 fr. à	666 352 fr.	2,76‰	1 533,75 fr.	2,30‰	666 353 fr. à	888 469 fr.	2,98‰	2 195,65 fr.	2,47‰	888 470 fr. à	1 110 586 fr.	3,19‰	2 904,20 fr.	2,62‰	1 110 587 fr. à	1 332 703 fr.	3,40‰	3 659,40 fr.	2,75‰	1 332 704 fr. à	1 665 879 fr.	3,61‰	4 462,15 fr.	2,92‰	plus de 1 665 879 fr.		3,83‰		tendant vers 3,83‰						
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.	1,49‰																																																										
111 060 fr. à	222 117 fr.	1,91‰	377,60 fr.	1,70‰																																																										
222 118 fr. à	333 176 fr.	2,34‰	637,50 fr.	1,91‰																																																										
333 177 fr. à	444 234 fr.	2,55‰	920,70 fr.	2,07‰																																																										
444 235 fr. à	666 352 fr.	2,76‰	1 533,75 fr.	2,30‰																																																										
666 353 fr. à	888 469 fr.	2,98‰	2 195,65 fr.	2,47‰																																																										
888 470 fr. à	1 110 586 fr.	3,19‰	2 904,20 fr.	2,62‰																																																										
1 110 587 fr. à	1 332 703 fr.	3,40‰	3 659,40 fr.	2,75‰																																																										
1 332 704 fr. à	1 665 879 fr.	3,61‰	4 462,15 fr.	2,92‰																																																										
plus de 1 665 879 fr.		3,83‰		tendant vers 3,83‰																																																										
<p>2 La fortune de chaque contribuable célibataire, veuf, séparé de corps ou de fait ou divorcé est en outre divisée en tranches soumises à un impôt supplémentaire, conformément au tableau suivant. Il en est de même de la fortune des époux vivant en ménage commun.</p> <p>Cf. tableau en annexe 2</p>	<p>Art. 59, al. 2, tableau (nouvelle teneur)</p> <table border="1" data-bbox="615 602 964 1122"> <thead> <tr> <th>Tranches</th> <th>Taux de la tranche</th> <th>Impôt maximum de la tranche</th> <th>Impôt total</th> <th>Taux réel du maximum de la tranche</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 fr. à</td> <td>111 059 fr.</td> <td>0,000‰</td> <td>0,00 fr.</td> <td>0,000‰</td> </tr> <tr> <td>111 060 fr. à</td> <td>222 117 fr.</td> <td>0,0956‰</td> <td>10,60 fr.</td> <td>0,0477‰</td> </tr> <tr> <td>222 118 fr. à</td> <td>333 176 fr.</td> <td>0,1169‰</td> <td>13,00 fr.</td> <td>0,0708‰</td> </tr> <tr> <td>333 177 fr. à</td> <td>444 234 fr.</td> <td>0,2550‰</td> <td>28,30 fr.</td> <td>0,1168‰</td> </tr> <tr> <td>444 235 fr. à</td> <td>666 352 fr.</td> <td>0,2763‰</td> <td>61,35 fr.</td> <td>0,1700‰</td> </tr> <tr> <td>666 353 fr. à</td> <td>888 469 fr.</td> <td>0,4463‰</td> <td>99,15 fr.</td> <td>0,2391‰</td> </tr> <tr> <td>888 470 fr. à</td> <td>1 110 586 fr.</td> <td>0,4781‰</td> <td>166,20 fr.</td> <td>0,2869‰</td> </tr> <tr> <td>1 110 587 fr. à</td> <td>1 332 703 fr.</td> <td>0,6800‰</td> <td>151,05 fr.</td> <td>0,3524‰</td> </tr> <tr> <td>1 332 704 fr. à</td> <td>1 665 879 fr.</td> <td>0,7225‰</td> <td>240,70 fr.</td> <td>0,4264‰</td> </tr> <tr> <td>1 665 880 fr. à</td> <td>3 331 758 fr.</td> <td>0,9563‰</td> <td>1 593,10 fr.</td> <td>0,6914‰</td> </tr> <tr> <td>plus de 3 331 758 fr.</td> <td></td> <td>1,1475‰</td> <td>2 303,45 fr.</td> <td>tendant vers 1,1475‰</td> </tr> </tbody> </table>	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.	0,000‰	0,00 fr.	0,000‰	111 060 fr. à	222 117 fr.	0,0956‰	10,60 fr.	0,0477‰	222 118 fr. à	333 176 fr.	0,1169‰	13,00 fr.	0,0708‰	333 177 fr. à	444 234 fr.	0,2550‰	28,30 fr.	0,1168‰	444 235 fr. à	666 352 fr.	0,2763‰	61,35 fr.	0,1700‰	666 353 fr. à	888 469 fr.	0,4463‰	99,15 fr.	0,2391‰	888 470 fr. à	1 110 586 fr.	0,4781‰	166,20 fr.	0,2869‰	1 110 587 fr. à	1 332 703 fr.	0,6800‰	151,05 fr.	0,3524‰	1 332 704 fr. à	1 665 879 fr.	0,7225‰	240,70 fr.	0,4264‰	1 665 880 fr. à	3 331 758 fr.	0,9563‰	1 593,10 fr.	0,6914‰	plus de 3 331 758 fr.		1,1475‰	2 303,45 fr.	tendant vers 1,1475‰	
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.	0,000‰	0,00 fr.	0,000‰																																																										
111 060 fr. à	222 117 fr.	0,0956‰	10,60 fr.	0,0477‰																																																										
222 118 fr. à	333 176 fr.	0,1169‰	13,00 fr.	0,0708‰																																																										
333 177 fr. à	444 234 fr.	0,2550‰	28,30 fr.	0,1168‰																																																										
444 235 fr. à	666 352 fr.	0,2763‰	61,35 fr.	0,1700‰																																																										
666 353 fr. à	888 469 fr.	0,4463‰	99,15 fr.	0,2391‰																																																										
888 470 fr. à	1 110 586 fr.	0,4781‰	166,20 fr.	0,2869‰																																																										
1 110 587 fr. à	1 332 703 fr.	0,6800‰	151,05 fr.	0,3524‰																																																										
1 332 704 fr. à	1 665 879 fr.	0,7225‰	240,70 fr.	0,4264‰																																																										
1 665 880 fr. à	3 331 758 fr.	0,9563‰	1 593,10 fr.	0,6914‰																																																										
plus de 3 331 758 fr.		1,1475‰	2 303,45 fr.	tendant vers 1,1475‰																																																										

Loi actuelle	PL 13030, version issue du 2 ^e débat	Amendements / Commentaires
<p>Il n'est perçu aucun centime additionnel sur cet impôt supplémentaire sur la fortune.</p>		<p>Art. 72 <i>Modification du ... (à compléter) – Indexation des barèmes de l'impôt sur la fortune</i></p> <p>¹⁶ L'alinéa 4 s'applique à l'indexation des barèmes de l'impôt sur la fortune prévus à l'article 59, alinéas 1 et 2.</p> <p><i>Modification du ... (à compléter) – Loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du ... (à compléter)</i></p> <p>¹⁷ La loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du ... (à compléter) s'applique aux immeubles visés à l'article 50, lettres b, d et e, jusqu'à la première application de l'article 52, alinéas 4 à 6.</p>

Loi actuelle | **PL 13030, version issue du 2^e débat** | **Amendements / Commentaires**

Annexe 1 : Art. 59 al. 1, tableau (LIPP actuelle)

Tranches	Taux de la tranche	Impôt maximum de la tranche	Impôt total
1 fr. à 111 059 fr.	1,75%	194,35 fr.	194,35 fr.
111 060 fr. à 222 117 fr.	2,25%	249,90 fr.	444,25 fr.
222 118 fr. à 333 176 fr.	2,75%	305,40 fr.	749,65 fr.
333 177 fr. à 444 234 fr.	3,00%	333,15 fr.	1 082,80 fr.
444 235 fr. à 666 352 fr.	3,25%	721,90 fr.	1 804,70 fr.
666 353 fr. à 888 469 fr.	3,50%	777,40 fr.	2 582,10 fr.
888 470 fr. à 1 110 586 fr.	3,75%	832,95 fr.	3 415,05 fr.
1 110 587 fr. à 1 332 703 fr.	4,00%	888,45 fr.	4 303,50 fr.
1 332 704 fr. à 1 665 879 fr.	4,25%	1 416,00 fr.	5 719,50 fr.
plus de 1 665 879 fr.	4,50%		

Annexe 2 : Art. 59 al. 2, tableau LIPP (actuelle)

Tranches	Impôt maximum de la tranche	Impôt total	Taux de chaque tranche	Taux réel du maximum de la tranche
1 fr. à 111 059 fr.	0,00 fr.	0,00 fr.	0,0000%	0,0000%
111 060 fr. à 222 117 fr.	12,50 fr.	12,50 fr.	0,1125%	0,0563%
222 118 fr. à 333 176 fr.	15,25 fr.	27,75 fr.	0,1375%	0,0633%
333 177 fr. à 444 234 fr.	33,30 fr.	61,05 fr.	0,3000%	0,1374%
444 235 fr. à 666 352 fr.	72,20 fr.	133,25 fr.	0,3250%	0,2000%
666 353 fr. à 888 469 fr.	116,60 fr.	249,85 fr.	0,5250%	0,2812%
888 470 fr. à 1 110 586 fr.	124,95 fr.	374,80 fr.	0,5625%	0,3375%
1 110 587 fr. à 1 332 703 fr.	177,70 fr.	552,50 fr.	0,8000%	0,4146%
1 332 704 fr. à 1 665 879 fr.	283,20 fr.	835,70 fr.	0,8500%	0,5017%
1 665 880 fr. à 3 331 758 fr.	1 874,10 fr.	2 709,80 fr.	1,1250%	0,8133%

Loi actuelle	PL 13030, version issue du 2 ^e débat	Amendements / Commentaires
plus de 3 331 798 fr.	1,3500%	tendant vers 1,3500%

Date de dépôt : 2 septembre 2022

RAPPORT DE LA PREMIÈRE MINORITÉ

Rapport de Thomas Wenger

La minorité de la commission s'oppose fermement au PL 13030 – Projet de loi sur les estimations fiscales de certains immeubles (LEFI) (D 3 10) pour de nombreuses raisons qui sont explicitées dans le présent rapport de minorité.

En préambule pour rappel, la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons (LHID) a été votée en 1990 et 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'expert 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. En 2018, soit 23 ans après la dernière majoration, le Conseil d'Etat dépose enfin un nouveau projet de loi visant une nouvelle majoration de la valeur fiscale des immeubles de 20%. La majorité de droite (PDC, PLR, UDC, MCG) du Grand Conseil refuse ce projet de loi et impose une dérisoire augmentation de 7%.

En raison de l'absence de mise en conformité du droit cantonal avec la LHID, 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 est largement en dessous de sa valeur vénale comme exigé par le droit fédéral.

Un arrêt de la Chambre constitutionnelle de la Cour de justice du 20 décembre 2019 stipulait « 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 ».

Le Conseil d'Etat a finalement déposé en septembre 2019 un projet de loi visant à 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 au plus près à sa valeur vénale. Ce projet de loi prévoyait une évaluation selon une méthode dite « schématique », mise en œuvre 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, aurait pu engendrer une augmentation de recettes fiscales de 220 millions selon des estimations datant de 2016. Le Conseil d'Etat avait alors prévu dans son projet de loi des mesures d'accompagnement, notamment une « déduction sociale » (ou « taux d'effort ») pour limiter l'impact fiscal de la réforme sur les contribuables ainsi qu'une baisse linéaire du barème d'imposition sur la fortune de 15% faisant passer les recettes escomptées de 220 millions à 90 millions.

En réaction à ce projet de loi de réévaluation fiscale du patrimoine immobilier, la droite (PDC, PLR, UDC, MCG) s'est empressée de déposer le PL 13030 – Projet de loi sur les estimations fiscales de certains immeubles (LEFI) qui s'inscrit dans la défense exclusive des intérêts des grands propriétaires immobiliers privés au mépris de la compatibilité au droit fédéral supérieur.

Incompatibilité du PL 13030 avec la LHID

En commission, le département des finances (DF) a pris clairement position sur l'incompatibilité du PL 13030 avec la LHID. Ci-dessous, les extraits de la position du DF synthétisée dans une note :

« Le PL prévoit une reconduction de l'évaluation générale de 1964 pour une durée indéterminée. Cette reconduction est **contraire à la LHID** car les cantons ne sont pas autorisés à actualiser les valeurs fiscales établies à intervalles de longue durée (cf. PL 12773/12774, p. 5-6). Une reconduction pour une durée indéterminée n'est pas admissible. Par ailleurs, la nouvelle évaluation générale prévue par la PL est impraticable. Ceci signifie que l'évaluation générale de 1964, qui s'est perpétuée durant près de 60 ans, se perpétuera encore pendant de nombreuses années jusqu'à ce qu'une nouvelle méthode d'évaluation soit mise en place par le législateur. **Ceci est contraire à la LHID.** »

« Le Conseil d'Etat a fait le constat que la reconduction de l'évaluation fiscale de 1964 jusqu'à aujourd'hui, avec ou sans majoration, était problématique sous l'angle de l'égalité de traitement. Il y a notamment

inégalité de traitement entre propriétaires immobiliers et propriétaires de biens mobiliers, ces derniers étant toujours imposés sur la valeur vénale de leurs biens. Il y a aussi 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 (cf. PL 12773/12774, p. 2). »

« Par ailleurs, le Conseil d'Etat a relevé que, malgré les diverses majorations effectuées depuis 1964, la plupart des valeurs fiscales des villas et des PPE sont inférieures à la valeur vénale (cf. PL 12773/12774, p. 11) **contrairement à ce qui est exigé par la LHID** (cf. PL 12773/12774, p. 8). »

L'audition en commission fiscale de l'Ordre romand des experts fiscaux diplômés (OREF) a corroboré l'analyse du département des finances. En effet, l'OREF estime que le système de majoration unique suivi d'une indexation annuelle représente un **risque de non-conformité à la LHID** et à la Constitution. Du point de vue de l'OREF, il y a quand même un risque important que les tribunaux, s'ils devaient se prononcer sur cette méthodologie dans son intégralité, considèrent que l'on n'a pas nécessairement une valeur vénale et qu'il y aurait plutôt une sous-estimation des valeurs. Il y a aussi la question de l'égalité de traitement.

Ce projet de loi n'est donc pas conforme au droit fédéral parce qu'il maintient une inégalité de traitement entre les contribuables. Ainsi, qui dit inégalité de traitement manifeste entre les contribuables, dit violation crasse d'un des fondements du droit fiscal qui est que l'on doit être taxé de manière égale alors que ce n'est absolument pas le cas avec le projet de loi. Prenons l'exemple d'une personne qui achète un appartement en PPE et d'une autre personne qui a acheté, il y a quinze ans, le même appartement dans le même immeuble et qui, toutes deux, n'auront pas du tout la même imposition. C'est une inégalité de traitement qui n'est acceptable ni d'un point de vue juridique ni d'un point de vue politique.

D'autres problématiques ont surgi dans l'étude de ce projet de loi.

Abattement pour les villas et parts de PPE (art. 50, lettre e, LIPP)

« Pour les villas et les parts de PPE, le système actuel prévoit une particularité qui est maintenue dans le nouveau droit. Plus précisément, l'article 50, lettre e, LIPP, prévoit que l'évaluation des villas et des PPE est diminuée de 4% par année d'occupation continue par le même propriétaire ou usufruitier, jusqu'à concurrence de 40%. **Cet abattement n'est pas compatible avec la LHID** (cf. PL 12773/12774, p. 16 et 21). »

Exceptions en cas de donation et succession (art. 52, al. 7, nLIPP)

« Le système proposé prévoit des exceptions en cas de donation ou succession, où la valeur d'estimation demeure inchangée. Par exemple, la valeur d'estimation demeure inchangée 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 (art. 52, al. 7, lettre b, nLIPP). **Ces exceptions ne sont pas compatibles avec la LHID** dès lors que les évaluations fiscales s'écarteront de la valeur vénale fixée par l'administration fiscale cantonale pour la perception des droits d'enregistrement (en cas de vente ou de donation) ou de succession (en cas de dévolution pour cause de mort). »

Indexation à l'indice genevois des prix à la consommation

Le projet prévoit une indexation à l'indice genevois des prix à la consommation. L'indexation est effectuée chaque année.

Le problème est que l'indice à prendre en compte pour effectuer l'indexation doit être en corrélation conceptuelle avec l'usage qui en est fait. L'évolution de l'indice des prix à la consommation est décorrélée de celle des prix des logements en propriété, notamment car le champ couvert par cet indice couvre l'ensemble des biens et services de consommation courante. Pour indexer la valeur d'un bien immobilier, l'indice le plus pertinent est l'indice des prix de l'immobilier produit par l'Office fédéral de la statistique (OFS). C'est un indice pour lequel la méthodologie utilisée est connue et approuvée. Lors de la diffusion des premiers résultats de l'indice des prix de l'immobilier, l'OFS publiait : « Avec l'indice officiel des prix de l'immobilier résidentiel, l'OFS comble une lacune dans la statistique des prix officielle. Le secteur de l'immobilier est en effet un secteur économique très important et étroitement lié à la conjoncture. Ce nouvel indicateur conjoncturel trouvera son utilisation dans la surveillance de la stabilité des marchés financiers, la politique monétaire, le pilotage du renchérissement ainsi que dans l'observation de l'évolution des prix de l'immobilier. ».

Malgré ces éléments, la majorité de droite a refusé de prendre en compte l'indice des prix de l'immobilier et s'est arc-boutée sur une indexation à l'indice genevois des prix à la consommation.

Baisse linéaire du taux d'imposition sur la fortune

La baisse de l'impôt sur la fortune a été introduite par le Conseil d'Etat dans le cadre de son projet de loi de réforme sur la réévaluation du patrimoine immobilier. Il a sans surprise été maintenu dans le nouveau projet de loi de la droite élargie. Réduire fortement les impôts des grands propriétaires et des grandes fortunes immobilières mais aussi mobilières en passant, quelle aubaine pour la droite de faire d'une pierre deux coups !

Comme le démontrent les statistiques fournies par le DF, la 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.

La baisse de l'impôt sur la fortune est une ligne rouge infranchissable pour la minorité et le groupe socialiste. Jamais la minorité n'acceptera en vote final, un projet de loi comportant une telle disposition qui justifierait, le cas échéant, le lancement immédiat d'un référendum.

Baisse massive des recettes fiscales !

L'impact financier de ce projet de loi pour le canton est chiffré à -86,4 millions de francs (impôt cantonal sur la fortune, impôt immobilier complémentaire, impôt sur les gains immobiliers) et -15,4 millions pour les communes. La perte de recettes fiscales cumulées est de -101,7 millions de francs.

Tableau 3 : Impact du projet de loi 13030, version issue du 2e débat

VARIANTE AVEC MAINTIEN DE L'ABATTEMENT

Les montants sont exprimés en millions de francs	Canton	Communes	Contribuable
Impôt cantonal sur la fortune (1)	- 67.6	- 15.4	- 83.0
Impôt immobilier complémentaire (2)	- 28.8		- 28.8
Impôt sur les bénéfices et gains immobiliers (3)	+ 10.0		+ 10.0
Total	- 86.4	- 15.4	- 101.7

Les simulations ont été réalisées à partir des données de l'année fiscale 2019 (situation au 02.05.2022).

L'abattement de 4% par année d'occupation, jusqu'à concurrence de 40%, tel que défini dans la loi actuelle, est maintenu.

Notes

- (1) La valeur fiscale des immeubles qui n'ont pas été estimés après le 31 décembre 2012 est majorée de 12%.
Les immeubles locatifs, ainsi que les immeubles agricoles ne sont pas réévalués.
Les taux de l'impôt sur la fortune et de l'impôt supplémentaire sur la fortune sont réduits de 15%.
- (2) La valeur fiscale des immeubles qui n'ont pas été estimés après le 31 décembre 2012 est majorée de 12%.
Les immeubles locatifs, ainsi que les immeubles agricoles ne sont pas réévalués.
Le taux de l'impôt immobilier complémentaire passe de 1% à 0,2% pour les immeubles qui constituent le domicile principal.
- (3) Le taux de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers passe de 0% à 2% pour les immeubles vendus après une détention de 25 ans et plus.

Source : Administration fiscale cantonale

Date de mise à jour du document : 20.05.2022

M^{me} Fontanet, conseillère d'Etat PLR chargée des finances, s'est exprimée devant la commission fiscale en soulignant que manifestement, avec ce nouveau projet de loi PLR, on a complètement inversé la vapeur par rapport à celui du Conseil d'Etat. « On se retrouve ainsi avec une perte fiscale globale de 101 millions de francs, dont 86,4 millions de francs pour le canton. Le Conseil d'Etat ne peut donc pas soutenir ce projet qui n'est plus un projet de loi de réévaluation du parc immobilier, même neutre avec des mesures d'accompagnement pour donner le temps aux uns et autres de s'habituer, mais qui est un projet de loi majeur de baisse de la fiscalité. M^{me} Fontanet s'est déclarée pour le moins surprise de ce résultat. Même si ce projet de loi devait passer dans le cadre de la commission fiscale et en plénière, il fera certainement l'objet d'innombrables recours. »

M^{me} Fontanet poursuit son intervention en posant la question des moyens et ressources dont dispose l'Etat. Ils vont être largement entamés par des projets d'investissement massifs du Conseil d'Etat et de certains groupes politiques. Elle pense notamment aux subventions sur les biens immobiliers pour lesquelles des amendements PLR sont déposés en commission de l'énergie pour un montant de 5 milliards de francs supplémentaires pour des subventions aux propriétaires de biens immobiliers pour réaliser la transition énergétique rendue obligatoire par les règlements du Conseil d'Etat. C'est une problématique à laquelle le Conseil d'Etat aura à faire face pour savoir où il va trouver les moyens de mener des politiques publiques.

Au final, le projet de loi du Conseil d'Etat devait engendrer quelque 90 millions de francs de recettes supplémentaires, plus de 200 millions sans baisse de l'impôt sur la fortune. Après un an et demi de travaux à la commission fiscale et un nouveau projet de loi de la droite élargie, l'estimation prévoit des pertes fiscales de 86 millions de francs pour le canton et d'environ 15 millions de francs pour les communes, soit plus de 100 millions de francs de pertes fiscales toutes collectivités publiques confondues. Nul besoin de rappeler l'importance de telles sommes en termes de fonctionnement des services publics et de délivrance des prestations à la population, dont le nombre et les besoins n'ont fait que d'augmenter depuis la crise sanitaire et sociale.

Pour toutes ces raisons, la minorité de la commission fiscale vous recommande fortement de rejeter le projet de loi PL 13030, projet de loi sur les estimations fiscales de certains immeubles (LEFI), d'entrer en matière sur les PL 12773-A, projet de loi du Conseil d'Etat sur l'évaluation fiscale des immeubles (LEFI), et PL 12774-A, projet de loi du Conseil d'Etat sur l'évaluation fiscale des immeubles agricoles et sylvicoles (LEFIAS), et d'effectuer des amendements en vue de la suppression de la baisse linéaire de l'impôt sur la fortune, afin de rendre la loi genevoise enfin compatible avec le droit fédéral supérieur.

Date de dépôt : 5 septembre 2022

RAPPORT DE LA DEUXIÈME MINORITÉ

Rapport de Jean Batou

L'écart croissant entre la valeur vénale et la valeur fiscale réelle des villas et des appartements en PPE est au cœur des projets de lois que nous envisageons aujourd'hui. Elle fait en effet perdre aujourd'hui, chaque année, **221 millions de recettes fiscales à l'Etat et 45 millions aux communes**. Depuis 1964, le montant cumulé de manque à gagner fiscal se monte à **plusieurs milliards de francs**.

Une sous-évaluation structurelle de la fortune immobilière

Comment en est-on arrivé là ? Depuis 1964, la valeur fiscale des villas et des appartements en PPE n'a pas été réévaluée. Durant 58 ans, on s'est en effet contenté de la majorer légèrement, de 20% à 3 reprises (1985, 1995 et 2005), puis de 7% (2019), sans prendre en considération la hausse réelle, beaucoup plus forte, du marché.

Considérons par exemple une luxueuse villa achetée au prix de 10 millions de francs en 1985, qui serait toujours aux mains du même propriétaire. En raison des trois majorations intervenues, sa valeur fiscale serait pratiquement identique aujourd'hui, les majorations linéaires de 1995, de 2005 et de 2018 étant pratiquement annulées par la réduction admise de 4% par an, à concurrence de 40%, en raison d'une occupation continue par le même propriétaire ou ses usufruitiers. Pourtant, le Secrétariat général du département des finances considère ce mécanisme comme contraire au droit supérieur (communication à notre commission du 10 février 2021).

Pendant ce temps, l'indice suisse Wüest Partner des prix immobiliers a crû de 133% pour les maisons individuelles et de 136% pour les appartements en PPE. Et cet indice suisse est bien en dessous de l'évolution des prix de l'immobilier dans le canton de Genève. Cela signifie que la valeur vénale d'une villa achetée au prix de 10 millions en 1985 serait aujourd'hui de 23,3 millions (selon l'indice suisse), et probablement plutôt de 27,5 à 30 millions, soit une augmentation de **175 à 200%, dont l'évaluation fiscale n'a pas tenu compte**.

La droite genevoise hors-la-loi

En décidant une dernière réévaluation fiscale décennale des immeubles de 7% seulement, en 2019, la majorité de droite a violé sans scrupule le droit supérieur, si bien que la Chambre constitutionnelle de la Cour de justice a constaté que cette décision violait deux principes fondamentaux : l'égalité de traitement des contribuables et leur taxation en fonction de leur capacité contributive.

Plus fondamentalement, elle était déjà dans la plus parfaite illégalité depuis l'introduction, en 1993, de la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs (LHID), qui donnait 8 ans aux cantons pour adapter leur régime fiscal. Or, cette loi prévoit explicitement l'imposition des immeubles non locatifs en fonction de leur valeur vénale.

Les trois majorations de 20% et celle de 7%, opérées depuis 1975, n'ont rien à voir, ni du point de vue de la méthode ni du point de vue des faits, avec une évaluation de la valeur vénale. Pourtant, le Tribunal fédéral a constaté que les cantons ne sont pas autorisés à actualiser les valeurs fiscales établies à intervalles de longue durée (arrêts du TF des 20 et 21 avril 2005, cités dans PL 12773, p. 6, note 10).

Ce que révèle la prudente réforme du Conseil d'Etat

C'est la raison pour laquelle le département des finances a planché sur une réforme de l'évaluation fiscale des immeubles non locatifs qui s'inspire de la méthode prudente, dite « schématique », appliquée à Zurich, qui vise à établir la valeur vénale des immeubles en se situant prudemment 10 à 20% en dessous.

Sur la base des simulations effectuées par l'AFC, cette évaluation pourrait rapporter **221 millions de francs de recettes fiscales supplémentaires aux collectivités publiques, dont 189 millions au titre de l'impôt cantonal sur la fortune, sans compter 45 millions d'impôt communal, soit un total de 266 millions.**

Pour que les recettes totales de l'impôt sur la fortune n'augmentent pas, il faudrait réduire de 28,5% son taux, tant sur la fortune mobilière que sur la fortune immobilière. En effet, en tenant compte de façon réaliste de la valeur des biens immobiliers non locatifs, comme le propose le Conseil d'Etat, le taux marginal actuel de l'impôt genevois sur la fortune s'avère bien inférieur au 1%, souvent invoqué. En effet, en sous-estimant jusqu'ici massivement l'assiette de cet impôt, on en a surestimé le taux marginal, qui est plutôt de l'ordre de 0,7%.

Une base de travail acceptable

Le projet du Conseil d'Etat est une base de travail sérieuse. Il rompt avec le système actuel, incompatible avec le droit supérieur et dont les dernières dispositions, notamment l'augmentation de 7% de la valeur fiscale des immeubles non locatifs, violent certains principes fondamentaux du droit (égalité de traitement et taxation selon la capacité contributive).

Les mesures d'accompagnement fondées sur le taux d'effort, en faveur des petits propriétaires aux revenus modestes qui subiraient une hausse importante de leur imposition, sont évidemment légitimes. Nous avons nous-mêmes abordé cette question par un autre biais en proposant de tripler les déductions sociales sur la fortune (IN 185) en compensant les pertes ainsi occasionnées par une réduction de l'effet du bouclier fiscal en faveur des multimillionnaires.

En revanche, EAG s'oppose à la réduction des taux d'imposition de la fortune de 15%, proposée par le Conseil d'Etat qui, rappelons-le, favoriserait avant tout les très grandes fortunes, en particulier la composante mobilière de celles-ci, qui ne pâtit en rien de la réévaluation fiscale des immeubles non locatifs.

Sans cette mesure inacceptable, que notre groupe propose de supprimer, EAG est disposé à accepter les PL 12773 et PL 12774, déposés par le Conseil d'Etat, comme tels.

Une provocation du PLR

Les projets du Conseil d'Etat (PL 12773 et PL 12774) ont été rejetés par une majorité de la commission fiscale. Ils ne suscitaient aucun enthousiasme à gauche en raison de la subordination d'une réévaluation fiscale des immeubles non locatifs, imposée par la loi, à une baisse générale de l'imposition de la fortune, profitant très largement aux multimillionnaires et aux grosses fortunes mobilières.

Le PLR, suivi par toute la droite, a profité de ce paquet ficelé pour faire échouer le projet de sa conseillère d'Etat au profit d'un projet de loi tout à fait provocateur (PL 13030), qui propose d'ajouter à la dernière hausse de 7% de la valeur fiscale des immeubles non locatifs, retoquée par la Chambre constitutionnelle de la Cour de justice, une hausse complémentaire de 12%, totalement inadéquate. A l'avenir, l'adaptation aux prix du marché serait soi-disant opérée au fil du temps par... une indexation de la valeur fiscale des immeubles au coût de la vie, plafonné à 1% par an.

On le voit : le PL 13030 ne répond pas aux exigences de base du droit supérieur, puisque la valeur fiscale des immeubles non locatifs n'a aujourd'hui plus rien à voir avec leur valeur vénale, et ceci depuis des dizaines d'années,

en violation évidente des dispositions de la LHID. De plus, ce projet se fixe pour objectif d'accroître encore cette inadéquation, puisque l'indice du coût de la vie (de surcroît, plafonné à 1%) progresse beaucoup moins vite que l'indice des prix de l'immobilier.

Une ineptie juridique

Ce projet est juridiquement inepte pour les raisons suivantes :

1. Il prend comme point de départ la valeur fiscale des immeubles non locatifs en vigueur, résultant de majorations arbitraires du prix d'acquisition, sans lien ni méthodologique ni pratique avec les évolutions du marché immobilier, et donc avec leur valeur vénale. Selon le même principe, un détenteur de lingots d'or pourrait demander au fisc d'être imposé sur leur valeur d'acquisition, indexée à la hausse du coût de la vie, plafonné annuellement à 1%...
2. Il majore, à nouveau totalement arbitrairement, cette valeur de 5% (de 12% après les travaux de commission) en introduisant des exceptions pour les biens évalués à leur valeur vénale après 2011. On notera qu'il ne tient pas compte de l'inégalité de traitement entre anciens et nouveaux propriétaires, pourtant pointée du doigt par la Cour en défaveur du PL LEFI.
3. Il prévoit que la réévaluation fiscale future de ces valeurs de départ, déjà déconnectées du marché, s'effectue au gré d'une indexation au coût de la vie, plafonnée à 1% par an, et non, comme il devrait l'être, à l'indice des prix de l'immobilier résidentiel de l'OFS (IMPI) non plafonné. Ce dernier est pourtant calculé depuis le 1^{er} trimestre 2019 et distingue plusieurs types de communes. Ce mécanisme est enfin en contradiction avec les articles 50 et 52, al. 2 LIPP, qui fixent les principes d'estimation des immeubles et précisent leur mise en œuvre.
4. Il ne supprime pas la réduction de 4% par an de la valeur fiscale des immeubles non locatifs, moyennant qu'ils soient occupés par le même propriétaire ou ses usufruitiers, une disposition en contradiction avec le droit supérieur (Secrétariat général du département des finances, 10 février 2021).
5. Il agrmente ce montage illégal d'un cadeau fiscal à certains propriétaires immobiliers : réduction de l'impôt immobilier complémentaire de 1 pour mille à 0,2 pour mille en faveur des personnes physiques occupant les immeubles dont elles sont propriétaires.
6. Il ajoute à ce dispositif branlant une mesure sans rapport avec la réévaluation fiscale des immeubles non locatifs, à savoir la baisse de 15%

des taux d'imposition sur la fortune, qui profite de façon tout à fait disproportionnée aux très grosses fortunes, en particulier mobilières.

Que veulent les signataires du PL 13030 ?

Le PL 13030 est une formidable arnaque pour trois raisons :

1. Alors qu'il devait réévaluer la valeur fiscale des immeubles non locatifs pour qu'elle se rapproche enfin de leur valeur vénale, ce projet de loi édulcore le système actuel, déjà inadapté et contraire au droit supérieur. Il propose de partir de valeurs fiscales fortement sous-évaluées et de renoncer à toute réévaluation future en les indexant au coût de la vie, qui progresse structurellement beaucoup plus lentement que celui de l'immobilier.
2. Les auteurs de ce projet de loi savent pertinemment que leur dispositif devrait être cassé par la justice. Mais la droite aura ainsi fait gagner du temps à ses mandataires, les très grosses fortunes de ce canton, et pourra toujours tenter de soumettre au parlement, du moins tant qu'elle restera majoritaire, un nouveau projet au rabais. Pendant combien de temps ? Tant qu'il ne sera pas mis un terme à cette flibuste parlementaire par une décision de justice impérative, par un changement de majorité au Grand Conseil, par une décision réglementaire du Conseil d'Etat ou par un vote populaire.
3. Ce projet de loi, qui devait rapporter une centaine de millions supplémentaires à l'Etat dans le projet initial du gouvernement, lequel prévoyait pourtant déjà une baisse du taux de l'impôt sur la fortune de 15%, **coûtera maintenant une centaine de millions aux collectivités publiques**. Il s'agit évidemment d'une provocation outrancière, dont le manque de sérieux est à mettre au « crédit » des 40 députés de droite qui l'ont co-signée.

En vertu de ce qui précède, le groupe EAG votera l'entrée en matière sur les projets de lois 12773 et 12774 du Conseil d'Etat et proposera un amendement pour supprimer la baisse linéaire de 15% des taux d'imposition de la fortune. **Si cette dernière disposition devait être maintenue, il s'opposerait au paquet ficelé proposé par le gouvernement.**

Par ailleurs, EAG vous appelle, Mesdames et Messieurs les députés, à rejeter le PL 13030 que nous a soumis une droite affairiste, sans scrupule, qui méprise la justice sociale et se moque de l'intérêt général pour servir celui des plus grosses fortunes de ce canton.

Date de dépôt : 4 août 2022

RAPPORT DE LA TROISIÈME MINORITÉ

Rapport de Pierre Eckert

Introduction

La question de l'évaluation du parc immobilier genevois représente un serpent de mer dont on ne voit pas le bout de la queue tellement il nage en eaux troubles. Et rappelons d'abord que, dans ces projets de lois, il n'est question que des villas et des propriétés par étage (PPE). De fait, **la dernière estimation complète date de 1964**, ce qui est très ancien, convenons-en. Depuis lors, les valeurs ont été majorées quatre fois. Soit trois fois 20% en 1984, 1994 et 2004, puis 7% à la fin de 2018. Cette dernière augmentation 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. Il n'est pas possible de respecter l'égalité de traitement une augmentation linéaire, car les sous-évaluations sont très dépendantes de l'âge et de la situation du bâtiment.

Le principe général, par ailleurs aussi inscrit dans la loi fédérale, est que la valeur fiscale doit s'approcher autant que possible de la valeur vénale (la valeur de vente ou d'achat). Selon les dires de la conseillère d'Etat chargée des finances, lors d'une séance de commission, cette valeur fiscale peut selon les cas être à hauteur de 100 000 francs, alors qu'un bien réévalué aujourd'hui pourrait se trouver à une valeur de 2,5 millions de francs. Ceci est certainement un exemple extrême, mais il faut bien admettre que la différence entre la valeur fiscale et la valeur vénale peut prendre d'importantes proportions.

De facto, on peut noter que les deux valeurs peuvent différer d'un facteur 10 pour des objets en main du même propriétaire depuis de longues années. Dans la réalité, des facteurs moindres sont observés, mais les différences restent très importantes. Bien entendu, lors de chaque construction et lors de chaque aliénation (vente, succession...), une valeur fiscale se rapprochant fortement de la valeur vénale est retenue par l'administration. Cependant, au vu de l'inflation galopante des prix de l'immobilier à Genève, les deux valeurs s'écartent rapidement, même en peu d'années.

Compte tenu des réévaluations linéaires mentionnées plus haut, on arriverait à une augmentation d'un facteur 1,8 pour un bien possédé depuis 1984, ce qui est très loin de la réalité et apporte depuis de longues années un avantage fiscal substantiel aux propriétaires immobiliers.

Les PL 12773 et 12774 déposés par le Conseil d'Etat

Les PL 12773 (modifiant la LEFI) et 12774 (modifiant la LEFIAS) déposés par le Conseil d'Etat recèlent le potentiel de résoudre passablement de défauts de la situation actuelle, notamment à l'aide d'une nouvelle évaluation de l'ensemble du parc immobilier concerné. Ils sont basés sur une méthode schématique déjà appliquée à Zurich. Ces projets de lois permettent aussi de protéger les propriétaires de longue date dont la valeur du bien a fortement augmenté au cours des ans, mais dont les revenus souvent issus d'une simple rente de retraite sont généralement faibles. Un intéressant système reposant sur une déduction sociale dépendant du taux d'effort était prévu.

Ces projets de lois méritent quelques améliorations. Le mécanisme de déduction sociale qui vient d'être mentionné présente des effets de seuil qui pourraient être lissés. On pourrait d'ailleurs encore renforcer ce mécanisme afin de ne pas introduire la réduction linéaire de 15% sur l'impôt sur la fortune prévue dans le projet de loi. Tout comme pour le 13030 dont il sera question plus bas, nous n'acceptons pas cette réduction linéaire, car elle s'applique autant aux valeurs mobilières qu'immobilières. Elle ne saurait donc en aucun cas être utilisée comme compensation de la hausse de valeur du patrimoine immobilier.

On aurait aussi pu introduire une déduction plus importante en fonction de la durée d'occupation du bâti par le propriétaire, par exemple par une déduction de vétusté, de façon à limiter les reventes spéculatives. Un autre élément aurait pu être l'introduction de **déductions dépendant de la performance énergétique du bâtiment**. La majorité de la commission n'a pas jugé opportun ce genre de proposition, même sur le principe, opposée qu'elle était à l'idée même d'une réévaluation globale.

Tout bien pesé, les Vertes et les Verts, entreront en matière sur ces deux projets de lois et proposeront des améliorations en cas d'acceptation.

Ces deux projets de lois possèdent aussi un avantage, que nous soutenons, qui est celui d'**augmenter les recettes de l'Etat** de quelques dizaines de millions de francs si des amendements convenables étaient introduits. Le projet de loi concurrent 13030, que nous rejetons clairement, fait perdre à l'Etat une centaine de millions de francs, ce qui n'est clairement pas acceptable dans la situation actuelle.

Le PL 13030

Le **PL 13030** présente les défauts rédhibitoires suivants :

- La réévaluation de 12% proposée dans ce projet de loi, même cumulée aux 7% de 2018, reste largement insuffisante. L'évaluation schématique du PL 12773 augmenterait la valeur de l'ensemble des immeubles concernés d'environ 20 milliards de francs. Cette évaluation est à notre sens correcte en rapprochant la valeur fiscale de la valeur vénale. Le PL 13030 n'augmenterait la valeur globale des mêmes immeubles que d'environ 2 milliards de francs, et conserverait ainsi **une sous-évaluation globale de l'ordre de 18 milliards de francs**. Ceci est clairement inacceptable, contraire au droit supérieur (notamment la LHID) et contraire à l'équité de traitement entre anciens et nouveaux propriétaires.
- Si on compare le PL 13030 au PL 12773, et étant donné que le PL 12773 comporte un mécanisme de protection des petits propriétaires, il est clair que **le PL 13030 profite principalement aux plus gros propriétaires** du canton qui sont souvent aussi les plus fortunés en valeurs mobilières et en revenu.
- Le mécanisme d'indexation du PL 13030 basé sur l'indice général du coût de la vie et non sur un **indice des valeurs immobilières** n'est pas pertinent. Comme on le voit depuis de nombreuses années, le prix de l'immobilier croît nettement plus rapidement que le coût de la vie. De plus, un plafonnement à 1% par année est introduit. La différence entre la valeur fiscale et la valeur vénale, qui sera déjà énorme à l'entrée en vigueur éventuelle de la loi, ne fera à nouveau que croître au fil des années.
- **Les pertes estimées du PL 13030 se montent à environ 100 millions de francs par année**. Les résultats observés aux comptes 2021 ont certes été bons, mais il est vain de les comparer au budget correspondant. Il est plus intéressant de les comparer aux comptes 2020 et noter une hausse d'un peu plus de 400 millions de francs. Une bonne partie de ces recettes supplémentaires est toutefois exceptionnelle, comme l'a reconnu le Conseil d'Etat. Il est donc extrêmement risqué de se passer de 100 millions de recettes d'impôt sur la fortune, cela d'autant plus que nous attendons de l'Etat des investissements massifs dans les années qui viennent, notamment pour obtenir les 60% de réduction des émissions de carbone à l'horizon 2030.
- Lors de son audition, l'auteur du projet de loi a demandé que la commission choisisse entre une neutralité fiscale statique et une neutralité fiscale dynamique de sa loi. La neutralité statique signifie que les recettes sont les mêmes avant et après l'introduction du nouveau système. La neutralité

dynamique signifie que les pertes de recettes sont compensées à terme par une augmentation de l'attractivité du canton, principalement pour les grosses fortunes, si l'on souhaite compenser l'importante perte de recettes statiques. Sans grande discussion, la majorité de la commission a manifestement choisi la deuxième possibilité et **parie donc une fois de plus sur la croissance**, alors que Genève a déjà de la peine à loger les personnes qui y travaillent. Nous ne suivrons pas ce pari.

Toutes ces raisons nous conduisent à refuser fermement le PL 13030 et à préférer le paquet constitué des PL 12773 et 12774, quitte à amender ces deux derniers textes. Nous insistons également sur le fait que ce n'est pas seulement au canton de Genève, mais à l'ensemble des cantons de se conformer à la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID). Si ce n'était pas le cas, notre canton serait perdant dans l'opération, notamment en matière de péréquation, ce qui serait manifestement injuste.