



DF
Case postale 3860
1211 Genève 3

Partis politiques
Association des communes genevoises
Milieux immobiliers
Autres milieux intéressés

Genève, le 18 juin 2020

Concerne : procédure de consultation relative à l'avant-projet de loi sur l'évaluation fiscale des immeubles (LEFDI) et son règlement d'application (REFDI)

Madame, Monsieur,

Le 17 juin 2020, le Conseil d'Etat a chargé le département des finances et des ressources humaines de mener une procédure de consultation relative à l'avant-projet de loi sur l'évaluation fiscale des immeubles (LEFDI) et son règlement d'application (REFDI), en annexe de ce courrier.

Le présent avant-projet de loi a pour but principal de régler l'évaluation fiscale des villas et des propriétés par étages (PPE) conformément aux principes prévus dans la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID)¹, qui prévoit que ces immeubles sont évalués à leur valeur vénale².

Cet avant-projet de loi déploie ses effets pour l'impôt sur la fortune des personnes physiques, l'impôt sur le capital des personnes morales autres que les sociétés de capitaux et les sociétés coopératives ainsi que pour l'impôt immobilier complémentaire des personnes physiques et des personnes morales.

1. Méthode d'estimation

La méthode d'estimation retenue pour évaluer les villas et les PPE est schématique (cf. art. 5 à 13 LEFDI). Une méthode similaire a déjà été implémentée à Zurich et jugée conforme à la LHID par le Tribunal fédéral. L'adaptation au cas genevois résulte des travaux entrepris en 2016, auxquels ont participé l'administration fiscale cantonale, la CGI et Pic Vert. Lors de la reprise des travaux en 2019, les données ont été actualisées et la méthode d'estimation

¹ RS 642.14.

² *Il convient de souligner que le système d'évaluation actuel appliqué aux immeubles agricoles, aux immeubles locatifs ou aux autres immeubles (par exemple immeubles industriels et immeubles commerciaux qui comportent moins de trois unités locatives) n'est pas modifié. Le calcul de la valeur locative n'est pas visé non plus.*

testée sur la base des transactions des années 2017 et 2018. En fonction des résultats, elle a été adaptée de sorte à être conforme avec la LHID.

L'évaluation schématique est présumée correspondre à la valeur du marché. Cependant, le contribuable comme le département peuvent apporter la preuve que la valeur de l'immeuble résultant de l'évaluation schématique ne correspond pas à la valeur du marché. L'évaluation peut être contestée pour chaque période fiscale par le contribuable comme par l'administration fiscale cantonale.

Une commission d'experts aura la compétence de proposer au Conseil d'Etat le niveau d'un certain nombre de paramètres.

2. Description des mesures d'accompagnement

Les propriétaires ne seront pas tous touchés de la même manière par la réévaluation du parc immobilier (RPI). En effet, les contribuables possédant leur bien immobilier depuis très longtemps, sont logiquement plus fortement pénalisés. Ainsi et afin de limiter l'impact de la RPI, différentes mesures d'accompagnement sont envisagées pour atténuer les effets de l'introduction de cette réforme, principalement sur les petits propriétaires et sur la classe moyenne qui ne bénéficient d'aucune aide.

1. Baisse du barème de l'impôt sur la fortune (cf. LEFDI, art. 2 souligné « modification à d'autres lois », art. 59, alinéas 1 et 2, LIPP)

Cette mesure vise à procéder à une baisse linéaire du barème de l'impôt sur la fortune. En d'autres termes, les taux de chacune des tranches définissant le barème de l'impôt sur la fortune sont diminués du même pourcentage.

2. Déduction sociale (cf. LEFDI, art. 2 souligné « modification à d'autres lois », art. 72, alinéas 15 à 28, LIPP)

Nous nous sommes inspirés du taux d'effort que l'on connaît depuis 2001 en matière de valeur locative³ : la déduction sociale de la LEFDI limite, à un certain pourcentage du revenu brut du contribuable, l'augmentation d'impôt sur la fortune due à la réévaluation de son bien immobilier. Il s'agit d'une mesure ciblée qui, par définition, ne peut avoir d'impact que sur les propriétaires de biens immobiliers dont la valeur fiscale augmente dans le cadre de la RPI.

Cette mesure comporte les limitations suivantes :

- applicable uniquement au domicile principal⁴;
- supprimée **15** ans après l'entrée en vigueur de la loi⁵; **et**
- le contribuable doit avoir bénéficié de la déduction sociale à l'entrée en vigueur de la loi⁶.

3. Un outil : la modification de l'impôt sur les bénéfices et les gains immobiliers

L'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers (IBGI) a pour objet le bénéfice résultant de l'aliénation d'immeubles situés dans le canton de Genève. Ce bénéfice correspond à la

³ cf. article 24, al. 2, de la loi sur l'imposition des personnes physiques (LIPP – D 3 08).

⁴ cf. LEFDI, art. 2 souligné « modification à d'autres lois », art. 72, alinéas 15 et 18, LIPP.

⁵ cf. LEFDI, art. 2 souligné « modification à d'autres lois », art. 72, alinéa 28, LIPP.

⁶ cf. LEFDI, art. 2 souligné « modification à d'autres lois », art. 72, alinéa 17, LIPP.

différence entre la valeur d'aliénation (prix de vente) et la valeur d'acquisition (prix payé pour l'acquisition du bien).

Si la durée de propriété est :

- de moins de 2 ans : le taux est de 50%
- d'au moins 2 ans : le taux est de 40%
- d'au moins 4 ans : le taux est de 30%
- d'au moins 6 ans : le taux est de 20%
- d'au moins 8 ans : le taux est de 15%
- d'au moins 10 ans : le taux est de 10%
- d'au moins 25 ans : pas imposable.

Il convient de signaler que Genève fait figure d'exception parmi les cantons qui nous entourent puisqu'elle n'impose pas les gains immobiliers au-delà de 25 ans.

La modification du barème proposée dans la LEFDI consiste à taxer l'imposition des gains réalisés après 25 ans et plus à un taux de 10% (cf. LEFDI, art. 2 souligné « modification à d'autres lois », art. 84, alinéa 1, lettre f, LCP).

La modification de l'IBGI, dont les recettes supplémentaires générées sont évaluées en moyenne à 52 millions de francs⁷, est un outil qui permet de financer les mesures d'accompagnement, à savoir la baisse du barème de l'impôt sur la fortune et la déduction sociale. L'avantage de cet outil est que les contribuables doivent payer l'IBGI lors de la vente de l'immeuble. A ce moment-là, ils détiennent de l'argent liquide, et l'acceptabilité de l'impôt est plus aisée que dans le cas d'une taxation effectuée sur la base d'une augmentation de la fortune, que je qualifierais de virtuelle, dans le cadre de la RPI.

4. Solution retenue

Parmi toutes les solutions étudiées, celle retenue est définie de la façon suivante :

- Baisse linéaire du barème de l'impôt sur la fortune de 14%;
- Déduction sociale avec un taux d'effort de 1% jusqu'à 100'000 francs, puis augmentation linéaire jusqu'à 7% entre 100'000 et 350'000 francs, puis maintien du taux d'effort au-delà;
- Modification de l'IBGI en introduisant une taxation au taux de 10% lorsque la durée de détention dépasse 25 ans.

Cette solution présente les avantages suivants :

- *Préserver les petits propriétaires;*

Dans la version RPI sans mesures d'accompagnement, cette catégorie payait en moyenne 3'812 francs supplémentaires d'impôt cantonal sur la fortune. Avec l'introduction de la mesure, la charge moyenne supplémentaire est seulement de 159 francs pour les petits propriétaires.

- *Limiter les effets pour la classe moyenne;*

La solution retenue permet de réduire l'impact de la RPI sur la classe moyenne, qui s'élève sans mesures à 3'700 francs et avec mesures à 1'414 francs.

⁷ Cette évaluation a été effectuée sur la base de la production des années 2013 à 2018.

- Réduire l'écart d'imposition sur la fortune avec les autres cantons;

Notre canton est parmi ceux qui imposent le plus fortement la fortune en comparaison intercantonale et il le restera malgré la baisse de barème proposée. Néanmoins, une baisse linéaire du barème de 14% est déjà une mesure significative portant le taux maximum à 0,86% (au lieu de 1%)⁸.

- Diminuer la charge fiscale de l'impôt sur la fortune pour tous les contribuables;
- Eviter les effets de seuil pour la déduction sociale.

5. Rapport d'évaluation

Un rapport sur l'efficacité et les avantages attendus de la déduction sociale pour les contribuables est prévu après 5 ans (cf. LEFDI, art. 2 souligné « modification à d'autres lois », art. 72, alinéa 27, LIPP).

6. Objectifs financiers du Conseil d'Etat

Dans le PFQ 2019-2023, le Conseil d'Etat a fixé un objectif de recettes fiscales supplémentaires de 100 millions de francs. Sur la base des données actualisées, la LEFI rapporte 10 millions de francs. Par conséquent, pour atteindre l'objectif du PFQ 2019-2023, la RPI doit rapporter 90 millions de francs.

Initialement, le projet RPI était fondé sur une augmentation de 60 millions de l'impôt cantonal sur la fortune et 30 millions supplémentaires obtenus sur l'impôt immobilier complémentaire.

Les recettes fiscales supplémentaires du projet retenu par le Conseil d'Etat se décomposent de la façon suivante : 10 millions sur l'impôt cantonal sur la fortune, 30 millions sur l'impôt immobilier complémentaire et 50 millions sur l'IBGI.

Je vous invite à vous prononcer sur le dossier mis en consultation en complétant le questionnaire annexé. Je vous prie de nous faire parvenir dans la mesure du possible votre avis sous forme électronique (prière de joindre une version Word en plus d'une version PDF) à l'adresse suivante : joelle.andenmatten@etat.ge.ch

La procédure de consultation prendra fin le 31 juillet 2020.

En vous souhaitant bonne réception de la présente et dans l'attente de votre retour, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes meilleures salutations.



Nathalie Fontanet

Annexes mentionnées.

⁸ cf. à ce sujet la publication de l'Administration fédérale des contributions : Charge fiscale en Suisse - Chefs-lieux des cantons - Chiffres cantonaux 2018, page 55.