



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

PROJET DE LOI

<p>Projet présenté par le DF</p> <p>Contact suivi du dossier : Christophe Bopp tél. 022 327 98 08 Contact secrétariat : Florence Klay tél. 022 327 98 05</p> <p>Version : DF-SG-cb - 2020.06.17 lefdi public.docx</p>	<p>Projet adopté par le Conseil d'Etat</p>
<p>Visa de la chancellerie d'Etat :</p>	<p>(visa du Conseil d'Etat)</p> <p><input type="checkbox"/> sans modification <input type="checkbox"/> avec modification(s)</p> <p>Remarque(s) :</p>

Au Grand Conseil de la
République et canton de Genève
Hôtel de Ville
Rue de l'Hôtel-de-Ville 2
1204 Genève

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Députés,

Nous vous soumettons en annexe un

Projet de loi sur l'évaluation fiscale des immeubles (LEFDI)

adopté par le Conseil d'Etat dans sa séance de ce jour.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Députés, l'expression de notre considération distinguée.

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :

Le président :

Michèle Righetti

Antonio Hodgers

Annexe mentionnée

Projet de loi sur l'évaluation fiscale des immeubles (LEFDI)

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 trois 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

¹ Le Conseil d'Etat fixe les taux de capitalisation sur proposition d'une commission d'experts, composée paritairement de représentants de l'administration fiscale cantonale et de personnes spécialement qualifiées en matière de propriétés immobilières et désignées par le département des finances et des ressources humaines (ci-après : département).

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 étage, 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 étage sont attribuées à des classes de situation.

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

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

Art. 10 Publication

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

² En principe, l'administration fiscale cantonale met à jour les cartes visées à l'alinéa 1 tous les quatre 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

¹ Une commission d'experts, composée paritairement de représentants de l'administration et de personnes spécialement qualifiées en matière de propriétés immobilières et désignées par le département, participe à l'élaboration des formules d'évaluation visées à l'article 6.

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

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

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

³ La commission d'experts est soumise à la loi sur les commissions officielles, du 18 septembre 2009.

Art. 12 Conseil d'Etat

Sur proposition de la Commission d'experts, le Conseil d'Etat valide 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, au sens des articles 24 à 61A de la loi de procédure fiscale, du 4 octobre 2001.

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'achats 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, au sens des articles 24 à 61A de la loi de procédure fiscale, du 4 octobre 2001.

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 conformément à l'article 15, alinéa 2.

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

¹ La loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 22 novembre 2018, est abrogée.

² La loi relative à la préparation de l'estimation des immeubles, du 14 mars 2014, est abrogée.

Art. 22 Entrée en vigueur

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

Art. 1 Nouvelle loi

Loi sur l'évaluation fiscale des immeubles agricoles et sylvicoles (LEFIAS)

Chapitre I Évaluation

Art. 1 I. 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 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 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 II. 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 III. 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 évaluations actuelles de certains immeubles, du 21 mars 1974, et celles figurant dans les lois sur les évaluations fiscales de certains immeubles, du 12 mars 1981 et 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).

Art. 2 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. 82, al. 5 (nouvelle teneur) et al. 6 à 8 (nouveaux, les alinéas 6 à 9 anciens devenant les alinéas 9 à 12)

⁵ Si le prix d'acquisition ne peut être établi avec certitude, il est censé correspondre à la valeur fiscale de l'immeuble à la date d'acquisition.

⁶ S'il s'agit d'un immeuble locatif ou commercial au sens de la section 2 du chapitre I de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (à compléter), et lorsque l'acquisition est intervenue plus de 10 ans avant l'aliénation, le contribuable peut demander que soit considérée comme valeur d'acquisition la valeur fiscale 5 ans avant l'aliénation.

⁷ S'il s'agit d'une villa, part de propriété par étages ou d'un terrain nu au sens de la section 3 du chapitre I de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (à compléter), et lorsque l'acquisition est intervenue plus de 10 ans avant l'aliénation, le contribuable peut demander :

- a) pendant les 10 ans qui suivent l'entrée en vigueur de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (à compléter), que soit considérée comme valeur d'acquisition la valeur fiscale 10 ans avant l'aliénation majorée de 30%;
- b) après les 10 ans qui suivent l'entrée en vigueur de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (à compléter), que soit considérée comme valeur d'acquisition le prix payé pour l'acquisition du bien majoré de 30%.

⁸ S'il s'agit d'un autre immeuble au sens de la section 4 du chapitre I de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (à compléter), et lorsque l'acquisition est intervenue plus de 10 ans avant l'aliénation, le contribuable peut demander que soit considérée comme valeur d'acquisition la valeur fiscale 10 ans avant l'aliénation majorée de 30%.

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

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

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 étage 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 (nouvelle teneur)

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.	1,51‰	167,70 fr.	167,70 fr.	1,51‰
111 060 fr. à 222 117 fr.	1,94‰	215,45 fr.	383,15 fr.	1,72‰

222 118 fr. à 333 176 fr.	2,37‰	263,20 fr.	646,35 fr.	1,94‰
333 177 fr. à 444 234 fr.	2,58‰	286,55 fr.	932,90 fr.	2,10‰
444 235 fr. à 666 352 fr.	2,80‰	621,95 fr.	1 554,85 fr.	2,33‰
666 353 fr. à 888 469 fr.	3,01‰	668,55 fr.	2 223,40 fr.	2,50‰
888 470 fr. à 1 110 586 fr.	3,23‰	717,45 fr.	2 940,85 fr.	2,65‰
1 110 587 fr. à 1 332 703 fr.	3,44‰	764,10 fr.	3 704,95 fr.	2,78‰
1 332 704 fr. à 1 665 879 fr.	3,66‰	1'219,40fr.	4 924,35 fr.	2,96‰
plus de 1 665 879	3,87‰		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.	0,0968‰	10,75 fr.	10,75 fr.	0,0484‰
222 118 fr. à 333 176 fr.	0,1183‰	13,15 fr.	23,90 fr.	0,0717‰
333 177 fr. à 444 234 fr.	0,2580‰	28,65 fr.	52,55 fr.	0,1183‰
444 235 fr. à 666 352 fr.	0,2795‰	62,10 fr.	114,65 fr.	0,1721‰
666 353 fr. à 888 469 fr.	0,4415‰	100,30 fr.	214,95 fr.	0,2419‰
888 470 fr. à 1 110 586 fr.	0,4838‰	107,45 fr.	322,40 fr.	0,2903‰
1 110 587 fr. à 1 332 703 fr.	0,6880‰	152,80 fr.	475,20 fr.	0,3566‰
1 332 704 fr. à 1 665 879 fr.	0,7310‰	243,55 fr.	718,75 fr.	0,4315‰
1 665 880 fr. à 3 331 758 fr.	0,9675‰	1 611,75 fr.	2 330,50 fr.	0,6995‰
plus de 3 331 758	1,1610‰		tendant vers	1,1475‰

Art. 72, al. 15 à 28 (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 des immeubles, du ... (à compléter), bénéficie d'une déduction sociale lorsque cette villa ou ces parts de propriété par étage 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 loi sur l'imposition des personnes physiques, du 27 septembre 2009.

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 étage 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 étage 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 CC) 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 présentera au Grand Conseil dans les cinq 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 indiquera l'impact financier de cette déduction sociale sur les recettes fiscales.

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

Art. 72, al. 29 (nouveau)

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

²⁹ 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.

* * *

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

Art. 1, lettre d (nouvelle)

- d) loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, 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), à l'exception des immeubles visés à l'article

1 de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (à compléter). Pour les immeubles visés aux articles 14 à 16 de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du ... (à compléter), le contribuable indique une valeur tenant compte des critères énumérés à l'article 15, alinéa 2, de la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles, du... (à compléter)

Etat locatif annuel

² Tout propriétaire d'un immeuble locatif ou commercial visé à 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, lors de l'acquisition, le prix d'achat dans sa déclaration d'impôt.

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 lors de l'achèvement des travaux.

Valeur d'assurance incendie

⁵ Tout propriétaire de villas 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 est tenu de remettre à l'administration fiscale cantonale une copie de la police d'assurance incendie. Cette copie doit être jointe à la déclaration d'impôt lors de la conclusion ou de la modification 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, est tenu de remplir le questionnaire pour déterminer la valeur locative. Ce questionnaire doit être joint à la déclaration d'impôt lors de l'achat ou de la construction de l'immeuble.

* * *

⁴ 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'évaluation fiscale des immeubles, du ... (à compléter), à l'exception des règles concernant les déductions sociales sur la fortune prévues à l'article 58 de la loi sur l'imposition des personnes physiques, du 27 septembre 2009, qui ne sont pas applicables. Les règles d'évaluation prévues par la loi fédérale et ses dispositions d'exécution sont réservées.

* * *

⁵ 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'évaluation fiscale des immeubles, du ... (à compléter), à l'exception des règles concernant les déductions sociales sur la fortune prévues à l'article 58 de la loi sur l'imposition des personnes physiques, du 27 septembre 2009, qui ne sont pas applicables. Les règles d'évaluation prévues par la loi fédérale et ses dispositions d'exécution sont réservées.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Michèle RIGHETTI

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les Députés,

1. Introduction

Le présent projet de loi concerne d'une façon générale l'évaluation fiscale des immeubles sis dans le canton. Il porte plus particulièrement sur l'évaluation fiscale des villas, PPE¹ et terrains nus.

2. Le but de la loi

Le présent projet a pour but principal de régler l'évaluation fiscale des villas et des PPE conformément aux principes prévus par la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes² (ci-après LHID). En effet, la LHID prévoit que ces immeubles sont évalués à leur valeur vénale (valeur du marché). Sur la base du système actuel, la plupart des valeurs fiscales de ces immeubles sont inférieures à la valeur du marché ce qui n'est pas conforme à la LHID (cf. ch. 5).

Cette situation est également 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. Cette inégalité de traitement entre propriétaires d'immeubles peut être représentée avec les exemples suivants :

Exemple 1

Les propriétaires 1 et 2 possèdent chacun une maison individuelle comparable de 200 m² avec un terrain de 1'000 m².

Propriétaire 1 : achat en 1982, valeur fiscale de 1 150 000 francs.

Propriétaire 2 : achat en 2016, valeur fiscale de 3 900 000 francs.

Différence : 2 750 000 francs, l'impôt du propriétaire 2 est calculé sur une assiette 3 à 4 fois plus importante que celle du propriétaire 1.

¹ Propriété par étages.

² RS 642.14

Exemple 2

Les propriétaires 1 et 2 possèdent chacun une PPE comparable de 143 m².

Propriétaire 1 : achat en 1993, valeur fiscale de 680 000 francs.

Propriétaire 2 : achat en 2016, valeur fiscale de 1 715 000 francs.

Différence : 1 035 000 francs, l'impôt du propriétaire 2 est calculé sur une assiette 2,5 fois plus importante que celle du propriétaire 1.

Le nouveau système d'évaluation corrigera les évaluations fiscales trop faibles de ces immeubles en les ramenant à la valeur vénale. Ce faisant, le nouveau système d'évaluation conduira à une augmentation de la charge fiscale pour de nombreux propriétaires et c'est pour cette raison que des mesures d'accompagnement visant à atténuer cette augmentation de la charge fiscale sont également prévues.

Les changements présentés ci-dessus auraient nécessité de procéder à une révision du chapitre IV de la LIPP³, qui concerne l'impôt sur la fortune, ce qui aurait impliqué de remodeler la LIPP dans son ensemble compte tenu de sa structure existante. Pour cette raison, ces changements figurent dans une loi distincte qui abroge ou modifie les dispositions du chapitre IV de la LIPP qui ne sont plus compatibles avec le nouveau système d'évaluation.

3. Champ d'application

Le présent 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 coopératives⁴, ainsi que pour l'impôt immobilier complémentaire des personnes physiques et des personnes morales.

4. Le système actuel

Le système actuel distingue différents types d'immeubles, qui sont évalués selon les principes suivants :

4.1 Immeubles locatifs (art. 50, lettre a, LIPP)

4.1.1. Définition

³ Loi sur l'imposition des personnes physiques (LIPP), du 27 septembre 2019 (rs/GE D 3 08).

⁴ Il s'agit des personnes morales pour lesquelles l'impôt sur le capital comprend la fortune nette déterminée conformément aux dispositions applicables aux personnes physiques (cf. art. 32, al. 1, de la loi sur l'imposition des personnes morales (LIPM), du 23 septembre 1994 (rs/GE D 3 15)).

La notion d'immeubles locatifs n'est pas définie par la loi. Elle résulte de la jurisprudence qui retient que, fiscalement, le terme « immeuble locatif » désigne tout bien immobilier comportant plus de deux appartements ou deux locaux commerciaux, indifféremment de son type d'affectation, pouvant objectivement être loué. Il en va ainsi d'un bâtiment destiné – hormis trois arcades commerciales louées à des magasins – pour l'essentiel à du parking⁵.

Dans le cas d'un contribuable propriétaire de dix appartements en PPE dans un seul immeuble, représentant 1/5 des millièmes de la PPE, la jurisprudence a considéré qu'il s'agissait d'un immeuble locatif et non pas de dix immeubles distincts, non locatifs⁶.

Dans le cas d'un contribuable propriétaire de deux immeubles comportant pour l'essentiel des bureaux et des places de stationnement, la jurisprudence a considéré qu'il s'agissait d'un immeuble locatif même si l'immeuble n'est pas loué ou loué qu'à un locataire unique⁷.

4.1.2. Evaluation

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

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

4.2 Immeubles évalués (art. 50, lettre b à e, LIPP)

4.2.1 Définition

Les immeubles évalués englobent tous les immeubles qui ne sont pas définis comme des immeubles locatifs. Il s'agit des immeubles suivants :

- les immeubles servant exclusivement et directement à l'exploitation d'un commerce ou d'une industrie (art. 50, lettre b, LIPP);
- les immeubles servant à l'exploitation agricole et sylvicole y compris la partie de logement nécessaire au propriétaire et à sa famille (art. 50, lettre c, LIPP);

⁵ ATA 477/2008 du 16 septembre 2008, consid. 5b, confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral du 23 avril 2009 (2C_820/2008).

⁶ ATA 362/2000 du 30 mai 2000, consid. 7.

⁷ ATA 71/2018 du 23 janvier 2018, consid. 8 et 9.

- les terrains improductifs ou à bâtir (art. 50, lettre d, LIPP);
- les autres immeubles, notamment les villas, parcs, jardins d'agrément, ainsi que les immeubles en copropriété par étage (art. 50, lettre e, LIPP).

4.2.2 Evaluation

L'évaluation des immeubles autres que locatifs est en principe revue périodiquement, soit tous les 10 ans (période décennale), par des commissions d'experts⁸.

La dernière évaluation générale s'est déroulée sur environ 3 ans et a été terminée en 1964. Elle valait pour une période de 10 ans appelée période décennale⁹.

Au cours des périodes décennales suivantes et jusqu'à la fin de la période décennale 1995-2004, au vu des ressources importantes nécessaires pour procéder à une nouvelle évaluation générale et du délai de 3 à 5 ans pour la réaliser, le Grand Conseil a décidé d'y renoncer et de reconduire chaque fois les évaluations existantes pour une nouvelle période décennale en les majorant de 20%.

Par la suite, tant le Conseil d'Etat que le Grand Conseil ont été conscients que la reconduction des évaluations existantes sur une période décennale était impraticable en raison du droit fiscal fédéral harmonisé, lequel exige comme on l'a vu ci-avant que les immeubles soient évalués à leur valeur vénale, soit au prix qui pourrait en être obtenu aux conditions normales du marché, à l'exception des immeubles affectés à l'agriculture ou à la sylviculture qui sont évalués à leur valeur de rendement. Selon le Tribunal fédéral, les cantons ne sont pas autorisés à actualiser les valeurs fiscales établies à intervalles de longue durée¹⁰.

⁸ Ce principe était ancré aux articles 55 et 56 de la loi générale sur les contributions publiques (LCP), du 9 novembre 1887, et a été conservé dans le cadre du nouveau droit applicable dès le 1^{er} janvier 2001, à l'article 9 de la loi sur l'imposition des personnes physiques – impôt sur la fortune (LIPP-III), du 22 septembre 2000, puis dans le cadre du nouveau droit applicable dès le 1^{er} janvier 2010 et actuellement en vigueur, à l'article 52 de la loi sur l'imposition des personnes physiques (LIPP), du 27 septembre 2009 (rs/GE D 3 08).

⁹ Ibidem.

¹⁰ Cf. Arrêt du Tribunal fédéral, du 20 avril 2005, cause 2P.233/2004, consid. 2.5.3 publié in ATF 131 I 291 et in RDAF 2005 II 275; Arrêt du tribunal fédéral, du 21 avril 2005, cause 2A.384/2004, consid. 3.3.

De ce fait, les évaluations existantes ont été reconduites sur des périodes inférieures à 10 ans et sans majoration au gré de l'avancement des travaux de mise en place d'un nouveau système d'évaluation.

4.2.3 Chronologie

Ci-dessous, une chronologie du système d'évaluation actuel :

1965-1974 (10 ans)

Mise en pratique de l'évaluation générale de 1964.

1975-1984 (10 ans)

Prorogation de l'évaluation générale de 1964 sur une période de 10 ans avec une majoration de 20%¹¹.

1985-1994 (10 ans)

Prorogation des valeurs fiscales au 31 décembre 1984 sur une période de 10 ans avec une majoration de 20%¹².

1995-2004 (10 ans)

Prorogation des valeurs fiscales au 31 décembre 1994 sur une période de 10 ans avec une majoration de 20%¹³.

2005-2014 (10 ans)

Prorogation des valeurs fiscales au 31 décembre 2004 jusqu'au 31 décembre 2007 (3 ans) sans majoration¹⁴.

Prorogation des valeurs fiscales au 31 décembre 2007 jusqu'au 31 décembre 2012 (5 ans) sans majoration¹⁵.

Prorogation des valeurs fiscales au 31 décembre 2012 jusqu'au 31 décembre 2014 (2 ans) sans majoration¹⁶.

¹¹ Cf. loi prorogeant jusqu'à fin décembre 1984 la durée de validité des estimations fiscales actuelles de certains immeubles, du 21 mars 1974. Cette majoration de 20% ne s'applique pas aux immeubles construits/acquis/expertisés après le 31 décembre 1964.

¹² Cf. loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 12 mars 1981. Cette majoration de 20% ne s'applique pas aux immeubles construits/acquis/expertisés après le 31 décembre 1974.

¹³ Cf. loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 14 janvier 1993. Cette majoration de 20% ne s'applique pas aux immeubles construits/acquis/expertisés après le 31 décembre 1984.

¹⁴ Cf. loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 19 novembre 2004.

¹⁵ Cf. loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 30 novembre 2007.

¹⁶ Cf. loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 29 novembre 2012.

2015-2024 (10 ans)

Prorogation des valeurs fiscales au 31 décembre 2014 jusqu'au 31 décembre 2018 (4 ans) sans majoration¹⁷.

Prorogation des valeurs fiscales au 31 décembre 2018 jusqu'au 31 décembre 2028 (10 ans) avec une majoration de 7%¹⁸.

En ce qui concerne cette dernière majoration, il convient de relever que dans un arrêt récent¹⁹, la Chambre constitutionnelle de la Cour de Justice a constaté que la majoration de 7% fixée à l'article 2 LEFI (au lieu de 20% dans le projet présenté par le Conseil d'Etat) consacrait une violation du principe de l'égalité de traitement et de l'imposition selon la capacité contributive. La Chambre constitutionnelle a invité le Grand Conseil à modifier cette disposition le plus rapidement possible.

4.2.4 Réévaluation en cas d'aliénation ou de succession

L'évaluation des immeubles autres que locatifs vaut pour une période de 10 ans appelée période décennale²⁰.

Lorsque, pendant cette période, un immeuble est aliéné, à titre onéreux ou à titre gratuit, ou dévolu pour cause de mort, le système actuel prévoit une réévaluation à la valeur vénale (ou à la valeur de rendement pour les immeubles agricoles) pour le reste de la période décennale²¹. Le système actuel prévoit toutefois des exceptions, par exemple, cette réévaluation peut être suspendue jusqu'à la fin de la période décennale 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 principale²².

4.2.5 Abattement pour les villas et parts de propriété par étages

Pour les villas et les PPE, le système actuel prévoit une particularité. En effet, l'article 50, lettre e, LIPP, prévoit que l'évaluation des villas et des PPE

¹⁷ Cf. loi sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 28 août 2014.

¹⁸ Cf. loi sur les estimations fiscales de certains immeubles (LEFI), du 22 novembre 2018. Cette majoration de 7% ne s'applique pas aux immeubles construits/acquis/expertisés après le 31 décembre 2008.

¹⁹ ACST/42/2019 du 20 décembre 2019

²⁰ Cf. art. 52, al. 2, LIPP.

²¹ Cf. art. 52, al. 3, LIPP.

²² Cf art. 52 al. 4, lettre b, LIPP.

est diminuée de 4% par année d'occupation continue par le même propriétaire ou usufruitier, jusqu'à concurrence de 40%.

L'origine de cet abattement remonte à la dernière évaluation générale par des commissions d'experts, pour l'impôt sur la fortune des immeubles autres que locatifs, qui s'est terminée en 1964. Par rapport à la précédente évaluation de 1951, les nouvelles évaluations fiscales des immeubles et plus particulièrement des villas comportaient des majorations allant jusqu'à 1'000 et 1'500%. Ces majorations ont provoqué une indignation et une inquiétude générale chez les petits propriétaires de villas, ainsi que chez tous les partisans ou défenseurs de la propriété foncière²³.

Le législateur a alors introduit cet abattement dans le but de favoriser le logement familial en admettant une importante diminution de la valeur fiscale des immeubles lorsqu'ils sont occupés d'une manière continue par le même propriétaire ou sa famille depuis plusieurs années²⁴.

Cet abattement figurait, dès le 1^{er} janvier 1965, à l'article 48, lettre c, de la LCP²⁵ ²⁶, dès le 1^{er} janvier 2001, à l'article 7, lettre e, LIPP-III²⁷ et dès le 1^{er} janvier 2010, à l'article 50, lettre e, LIPP²⁸.

5. Le système prévu par la LHID

La LHID est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 1993. La LHID est une loi cadre qui désigne les impôts directs que les cantons doivent prélever et fixe les principes selon lesquels la législation cantonale les établit. Les cantons ont disposé d'un délai d'adaptation de huit ans, venu à échéance le 31 décembre 2000.

En vertu de l'article 14 al. 1 LHID, les immeubles sont évalués à leur valeur vénale (valeur du marché). Les immeubles affectés à l'agriculture ou à la sylviculture sont toutefois évalués à leur valeur de rendement (art. 14, al. 2, LHID).

²³ Cf. MGC 1963 1 789 ss (projet de loi 2577), 790 et 791.

²⁴ Cf. MGC 1963 3 2631 (projet de loi 2671); MGC 1964 1 763 ss (débat parlementaire), 764.

²⁵ Cf. MGC 1964 1 763 ss (débat parlementaire), 788 et 790.

²⁶ Loi générale sur les contributions publiques (LCP), du 9 décembre 1887 (rs/GE D 3 05).

²⁷ Loi sur l'imposition des personnes physiques, Impôt sur la fortune (LIPP-III), du 22 septembre 2000 (rs/GE D 3 13).

²⁸ Loi sur l'imposition des personnes physiques (LIPP), du 27 septembre 2009 (rs/GE D 3 08).

Les principes généraux à respecter selon le système prévu par la LHID sont présentés plus en détail au chiffre 7.2.2.

6. Le système prévu par le projet de loi

Le système d'évaluation prévu par le projet de loi distingue différents types d'immeubles, qui sont respectivement évalués selon les principes suivants :

6.1 Immeubles agricoles (art. 1)

En vertu de l'article 14, alinéa 2, LHID, les immeubles agricoles sont évalués à leur valeur de rendement. Est réputée valeur de rendement au sens du droit fédéral le capital dont l'intérêt (rente) correspond, en moyenne pluriannuelle, au revenu de l'entreprise ou de l'immeuble agricole exploité selon les conditions usuelles²⁹. Ces normes de calcul sont contenues dans le guide pour l'évaluation de la valeur de rendement agricole. La version révisée de ce guide est entrée en vigueur le 1^{er} avril 2018³⁰.

Actuellement, le système d'évaluation des immeubles agricoles repose sur une évaluation faite par des commissions d'experts. La dernière évaluation s'est terminée en 1964. Ces valeurs ont ensuite été reconduites avec des majorations linéaires (3 hausses linéaires de 20% et une hausse linéaire de 7% selon ch. 4.2.3). Dans la mesure où il y a très peu de mouvements ou transactions sur les parcelles agricoles à Genève, la majorité de ces parcelles n'ont pas fait l'objet de nouvelles évaluations récentes et sont encore actuellement évaluées sur la base des valeurs historiques avec les majorations linéaires précitées.

Par ailleurs, compte tenu de leurs particularités et du système d'évaluation qui leur est propre, les immeubles agricoles ne peuvent ni être évalués selon la méthode applicable aux immeubles locatifs (ch. 6.2), ni selon la nouvelle méthode schématique introduite par le présent projet et décrite ci-après (ch. 6.3 et 7.3) pour les villas, PPE et terrains nus.

En l'état, il n'est pas possible, pour des raisons matérielles et financières, de procéder immédiatement à une nouvelle évaluation de tous les immeubles agricoles du canton afin de vérifier la conformité actuelle de ces évaluations à la valeur de rendement au sens de l'article 14, alinéa 2 LHID. Le coût d'une réévaluation systématique de tous ces immeubles agricoles serait en effet trop

²⁹ Art 1 al.1 de l'Ordonnance fédérale sur le droit foncier rural (ODFR), du 4 octobre 1993 (RS 211.412.110).

³⁰ Cf. annexe de l'ODFR, du 4 octobre 1993 (RS 211.412.110).

élevé par rapport aux éventuelles recettes fiscales supplémentaires résultant d'une telle réévaluation. Il est par conséquent prévu de ne pas changer le système actuellement en vigueur pour ce type d'immeubles mais de proroger pour ces derniers les valeurs existantes avec les dernières majorations linéaires susmentionnées.

Compte tenu de l'abrogation des dispositions actuelles de la LIPP sur l'évaluation des immeubles (art. 50 à 54 LIPP) et pour une meilleure lisibilité de la loi, le maintien du système actuel pour l'évaluation des seuls immeubles agricoles n'est pas repris intégralement dans la présente loi mais fait l'objet d'une autre loi traitant spécifiquement et uniquement du cas des immeubles agricoles, à savoir la loi sur les évaluations fiscales des immeubles agricoles et sylvicoles (LEFIAS) qui est intégrée au présent projet (voir dispositions finales: art.1).

Le présent projet de loi se limite ainsi à reprendre la disposition actuelle de la LIPP (article 50 lettre c), qui correspond à celle de la LHID, concernant le principe de l'évaluation à la valeur de rendement. Il renvoie pour le surplus à la loi spéciale précitée (LEFIAS) pour prolonger le système actuel et la procédure en matière d'évaluation. La LEFIAS reprend d'une part les dispositions actuelles de la LIPP en matière d'évaluation des immeubles qui seront abrogées (art. 51 à 54 LIPP). D'autre part, s'agissant de la prorogation et majoration des évaluations actuelles, la LEFIAS reprend les dispositions de la dernière loi sur l'évaluation fiscale de certains immeubles, du 22 novembre 2018 (LEFI), qui sera également abrogée avec l'entrée en vigueur de la présente loi.

6.2 Immeubles locatifs (art. 2 à 4)

En vertu de l'article 14, alinéa 1, LHID, les immeubles locatifs sont évalués à leur valeur vénale.

Actuellement, le système d'évaluation des immeubles locatifs se fait par capitalisation de l'état locatif aux taux fixés chaque période fiscale par le Conseil d'Etat sur proposition d'une commission d'experts. Les évaluations fiscales de ces immeubles correspondent à la valeur vénale. De surcroît, ce système a été jugé conforme à la LHID par le Tribunal fédéral³¹.

Pour ces raisons, le présent projet de loi ne modifie pas le système d'évaluation actuel. Pour plus de clarté, les deux seules nouveautés portent sur la définition de l'immeuble locatif :

³¹ Arrêt du Tribunal fédéral du 23 avril 2009 (2C_820/2008).

- conformément à la jurisprudence, est considéré comme immeuble locatif ou commercial tout bien immobilier comportant trois unités locatives et plus;
- conformément à la pratique administrative, 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 de trois unités locatives.

6.3 Villas, parts de propriété par étage et terrain nus (art. 5 à 13)

En vertu de l'article 14, alinéa 1, LHID, les villas, parts de propriété par étage et terrain nus sont évalués à leur valeur vénale.

Actuellement, le système d'évaluation des villas, parts de propriété par étage et terrains nus repose sur une évaluation faite par des commissions d'experts. La dernière évaluation s'est terminée en 1964. Ces valeurs ont été reconduites avec des majorations linéaires (3 hausses linéaires de 20% et une hausse linéaire de 7%, selon ch. 4.2.3).

Par ailleurs, en cas d'aliénation, à titre onéreux ou à titre gratuit, ou en cas de succession, ces valeurs ont été réévaluées à la valeur vénale (valeur du marché) pour le reste de la période décennale. Il convient d'ajouter que 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. Le coût de ces constructions et travaux est intégré à la valeur fiscale (art. 51 LIPP). Pendant la période décennale, les nouvelles constructions peuvent être évaluées par experts, tant à la demande du propriétaire qu'à celle du département (art. 52 al. 6 LIPP).

Malgré ces majorations et ces réévaluations, la plupart des valeurs fiscales de ces immeubles sont inférieures à la valeur vénale (valeur du marché).

Le présent projet de loi prévoit de modifier le système d'évaluation actuel pour une mise en conformité avec la LHID afin que les évaluations correspondent à la valeur vénale (valeur du marché).

Il prévoit que la valeur de ces immeubles est fixée de façon schématique pour chaque période fiscale. En substance, pour une villa, l'évaluation revient en pratique à procéder à l'addition de deux valeurs, soit la valeur du terrain et la valeur de la construction actuelle. S'agissant d'une part de PPE, l'évaluation revient en pratique à multiplier les m² par une valeur fiscale au m².

La valeur résultant de l'évaluation schématique est présumée correspondre à la valeur vénale. Le contribuable comme l'administration fiscale cantonale peuvent apporter la preuve que cette valeur ne correspond pas à la valeur vénale.

Contrairement à l'ancien système, le nouveau système ne prend pas en compte, dans le cadre de l'évaluation schématique, les valeurs retenues en cas d'aliénation, à titre onéreux ou à titre gratuit, ou les cas de succession.

Le nouveau système d'évaluation est présenté plus en détail au chiffre 7.3.

6.4 Autres immeubles (art. 14 à 16)

Les autres immeubles englobent tous les immeubles qui ne sont pas définis comme des immeubles agricoles, des immeubles locatifs et des villas, parts de propriété par étage et terrains nus. Il s'agit par exemple :

- des immeubles industriels;
- des immeubles commerciaux qui comportent moins de trois unités locatives.

En vertu de l'article 14, alinéa 1, LHID, les autres immeubles sont évalués à leur valeur vénale.

Actuellement, le système d'évaluation des autres immeubles repose sur une évaluation faite par des commissions d'experts. La dernière évaluation s'est terminée en 1964. Ces valeurs ont été reconduites avec des majorations linéaires (3 hausses linéaires de 20% et une hausse linéaire de 7% selon ch. 4.2.3). La plupart des évaluations fiscales de ces immeubles correspondent à la valeur vénale (valeur du marché).

Le présent projet de loi prévoit de modifier le système d'évaluation actuel car il est impraticable. Plus précisément, les commissions d'experts ne se sont jamais réunies depuis 1964, l'envergure d'une nouvelle évaluation de chaque bien individuellement par ces commissions d'experts nécessiterait des ressources trop importantes et le délai de plusieurs années pour réaliser une nouvelle évaluation serait trop long.

Le nouveau système prévoit que l'administration fiscale cantonale effectue l'évaluation de ces immeubles en tenant compte, notamment :

- de la situation de la parcelle;
- du coût de construction;
- de l'état de vétusté et de l'ancienneté de la construction;
- des nuisances éventuelles;
- des servitudes et autres charges foncières existantes;

- de prix d'achats récents ou valeur d'attribution ensuite de succession ou de donation;
- des prix obtenus d'autres immeubles de même nature qui se trouvent dans des conditions analogues, à l'exception des ventes effectuées à des prix de caractère spéculatif.

Cette évaluation est présumée correspondre à la valeur vénale. Le contribuable peut apporter la preuve que cette valeur ne correspond pas à la valeur vénale.

Le présent projet de loi ne reprend plus les dispositions désuètes de l'ancien droit qui concernent les commissions d'experts et la période décennale.

7. Évaluation schématique des villas, parts de propriété par étage et terrains nus.

7.1 Les principales étapes des travaux parlementaires pour un nouveau système d'évaluation

19 novembre 2004

Dépôt de la motion 1610 invitant le Conseil d'Etat à déposer au Grand Conseil un rapport portant sur l'évaluation fiscale de certains immeubles³².

18 mai 2007

Le Conseil d'Etat rend son rapport sur la motion 1610³³. Le Conseil d'Etat fait état d'un groupe de travail réunissant les membres de l'AFC³⁴, de la CGI³⁵ et PIC VERT³⁶. Il identifie différentes options et propose une évaluation du parc immobilier genevois au moyen d'un questionnaire. Il charge le Département des finances d'examiner, sur les plans tant juridiques que techniques et administratifs, cette nouvelle méthode d'évaluation.

26 septembre 2012

Le Conseil d'Etat met en consultation un avant-projet de loi portant sur la réévaluation du parc immobilier non locatif³⁷. Cet avant-projet prévoyait d'utiliser une méthode d'évaluation statistique (méthode hédoniste) basée sur

³² M 1610 (<http://ge.ch/grandconseil/data/texte/M01610.pdf>).

³³ M 1610-A (<http://ge.ch/grandconseil/data/texte/M01610A.pdf>).

³⁴ Administration fiscale cantonale.

³⁵ Chambre genevoise immobilière.

³⁶ Association des propriétaires de villas « Pic-Vert ».

³⁷ PL 11313, pp. 21-55 (<http://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL11313.pdf>).

l'ensemble des biens d'une région, ce mode de faire devant permettre une évaluation relativement simple, rapide et économique d'un grand nombre de biens immobiliers.

Le résultat de la consultation fait notamment état d'un manque de transparence de la méthode d'évaluation statistique, de la difficulté pour le contribuable d'en saisir le fonctionnement, et du fait qu'elle tiendrait trop compte des valeurs spéculatives pouvant occasionner une surévaluation des objets évalués³⁸.

7 novembre 2013

Au vu du résultat de la consultation portant sur l'avant-projet de loi, le Conseil d'Etat renonce à celui-ci et identifie la méthode d'évaluation appliquée dans le canton de Zurich comme étant plus appropriée. Il dépose le projet de loi 11313 relatif à la préparation de l'évaluation des immeubles³⁹. Ce projet de loi constitue une mesure transitoire, préalable à la réévaluation des immeubles, qui introduit les bases légales nécessaires pour collecter, en dehors de la procédure de taxation ordinaire, les données relatives aux immeubles à évaluer, le temps que soient adoptées ensuite les dispositions législatives permettant la réévaluation des immeubles et simultanément des mesures de compensation.

14 mars 2014

Le Grand Conseil adopte la loi 11313⁴⁰ relative à la préparation de l'évaluation des immeubles (LPEI)⁴¹.

2015

En vertu de la LPEI, l'AFC a collecté les données au moyen d'un questionnaire adressé aux propriétaires concernés. Cette opération s'est terminée en 2015.

Dès 2016

Le département a ensuite mené en 2016 des études en collaboration avec la société Wüest & Partner ainsi qu'avec un groupe de travail comportant les milieux immobiliers (CGI et PIC VERT) pour un nouveau système d'évaluation basé sur la méthode appliquée dans le canton de Zurich.

7.2 Le système zurichois et sa validation par le Tribunal fédéral

³⁸ Idem, pp. 11-12.

³⁹ Idem.

⁴⁰ L 11313 (<http://ge.ch/grandconseil/data/loisvotee/L11313.pdf>).

⁴¹ Loi relative à la préparation de l'estimation des immeubles (LPEI), du 14 mars 2014 (rs/GE D 3 11).

7.2.1 Présentation

Le paragraphe 39, alinéa 3, de la loi fiscale cantonale du canton de Zurich du 8 juin 1997, prévoit que le Conseil d'Etat édicte les instructions de service pour déterminer, en assurant l'égalité de traitement, la valeur des immeubles. Il peut prévoir une évaluation schématique et déterminée sur la base d'une formule mais doit tenir compte de manière appropriée des particularités spécifiques afférentes à la qualité du bien-fonds qui, en cas d'aliénation, influenceraient aussi de manière sensible le prix de vente. La formule doit être choisie de manière à ce que les évaluations se situant dans la partie supérieure de la fourchette ne dépassent pas la valeur effective du marché.

Le paragraphe 39, alinéa 4, de la même loi prévoit que si dans un cas particulier l'évaluation selon la formule aboutit à une valeur plus élevée pour l'impôt sur la fortune, il convient de procéder à une évaluation individuelle, dont l'objectif est d'atteindre une valeur correspondant à 90% de la valeur effective du marché.

La réglementation détaillée de la méthode appliquée figure dans une instruction du Conseil d'Etat zurichois.

Concrètement, l'évaluation des villas dans le canton de Zurich revient en pratique à procéder, pour un immeuble donné, à l'addition de deux valeurs, soit, de la valeur du terrain et de la valeur de construction actuelle, corrigée de l'indice de vétusté. S'agissant de la valeur du terrain, celle-ci est déterminée en fonction d'un zonage établi dans chaque commune, où chacune d'elles est subdivisée en classes de situation auxquelles un prix au mètre carré est attribué. La valeur de construction actuelle correspond à la valeur donnée par l'établissement cantonal d'assurance (valeur ECA), fournie par le contribuable à l'administration fiscale, multipliée par l'indice des prix de la construction pour déterminer la valeur à neuf actuelle, puis corrigée de l'indice de vétusté.

Pour les biens en propriété par étages (PPE), l'évaluation se fait sur la base d'une quote-part du terrain, à laquelle est additionnée une quote-part de la valeur actuelle de la construction.

Pour les autres biens évalués, l'évaluation porte sur le terrain, à laquelle il conviendra d'ajouter le bâtiment en fonction de sa valeur d'assurance et son âge. Ces évaluations reposent sur les transactions effectuées dans le canton.

7.2.2 Validation de ce système par le Tribunal fédéral

Dans un arrêt du 10 juillet 2002⁴², le Tribunal fédéral a jugé que la fixation de la valeur déterminante pour l'impôt sur la fortune selon cette réglementation zurichoise était conforme à l'art 14 LHID. Le Tribunal fédéral a rappelé dans cet arrêt que la LHID imposait aux cantons de percevoir un impôt sur la fortune et que, hormis le cas particulier des immeubles agricoles, les immeubles devaient être évalués à la valeur vénale.

Par valeur vénale, il faut comprendre, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la valeur objective de marché, soit le prix qui peut vraisemblablement être obtenu, c'est-à-dire le prix que serait prêt à payer un acheteur commun dans des circonstances normales⁴³. Les prix d'amis et les valeurs sentimentales sont dépourvus de pertinence, excepté lorsque les actifs à évaluer font l'objet d'une évaluation régulière et que le prix à la date de l'évaluation peut être déterminé ou s'il peut être fixé sur la base d'un changement de mains important entre tiers indépendants⁴⁴. En outre, les valeurs fiscales ne doivent pas tenir compte des composantes nettement spéculatives ou subjectives⁴⁵.

Les cantons disposent d'une marge de manœuvre importante pour le choix de la méthode à appliquer. Il ne serait toutefois pas compatible avec le principe de l'art. 14 al. 1 LHID de limiter de manière générale à un pourcentage déterminé de la valeur fiscale (évaluée) la valeur déterminante pour l'impôt sur la fortune des biens immobiliers, ou d'octroyer un abattement général sur la valeur vénale fondée par exemple uniquement sur des considérations de politique d'encouragement à l'accession à la propriété immobilière ou de fixer comme objectif à une norme fiscale cantonale de tendre a priori vers une évaluation se tenant de manière générale et nettement en dessous de la valeur réelle.

Le Tribunal fédéral a ainsi jugé qu'une norme fiscale ayant pour objectif de tendre a priori vers une évaluation de manière générale nettement en dessous de la valeur vénale n'est pas compatible avec l'article 14 LHID⁴⁶. A titre d'exemple, le Tribunal fédéral a considéré qu'une évaluation des immeubles systématiquement inférieure à 70% par rapport à leur valeur

⁴² ATF 128 I 240, RDAF 2003 II 219

⁴³ Arrêt du Tribunal fédéral 2C_450/2013 du 5 décembre 2013, consid. 2.1

⁴⁴ Arrêt du Tribunal fédéral 2C_504/2009 du 15 avril 2010 consid. 3.3.

⁴⁵ ATF 128 I 240 RDAF 2003 II, 219.

⁴⁶ ATF 131 I 291, RDAF 2005 II 275, c. 3.2.2; ATF 128 I 240, RDAF 2003 II 223, c. 3.2.4.

vénale créait une inégalité de traitement par rapport aux propriétaires de biens mobiliers qui ne bénéficiaient pas d'un tel abattement.⁴⁷

Le Tribunal fédéral considère cependant qu'il est admissible de fixer la valeur déterminante pour l'impôt sur la fortune des immeubles sur la base d'évaluations prudentes, schématiques, même lorsque cela a pour conséquence que les valeurs ainsi déterminées divergent dans une certaine mesure des valeurs effectives du marché⁴⁸.

En ce qui concerne la réglementation zurichoise précitée, le Tribunal fédéral a jugé qu'elle était conforme à l'art. 14 al. 1 LHID. Le fait de choisir une formule d'évaluation de manière suffisamment prudente pour que la grande partie des résultats se situent près de la valeur cible de 100%, mais pas au-dessus, répond aussi à une nécessité pratique. Il faut ainsi prendre en compte qu'un inévitable glissement vers le bas de la fourchette puisse en résulter mais cette conséquence est dans une certaine mesure justifiée par un souci d'économie de procédure et correspond à l'art. 14 LHID⁴⁹. Au surplus, le système prévu permet aussi de corriger d'éventuelles valeurs fiscales trop hautes ou trop basses, en procédant à une évaluation individuelle pour des immeubles particuliers, pour lesquels l'évaluation schématique ne donnerait pas des résultats satisfaisants.

En résumé, le Tribunal fédéral considère qu'un canton peut appliquer une méthode schématique pour déterminer la valeur des immeubles et que celle-ci est admissible si elle n'a pas pour résultat d'aboutir, de façon générale et systématique, à des valeurs largement inférieures à celles du marché. Le fait que cette méthode puisse, en cas d'évaluation individuelle⁵⁰, aboutir à des résultats légèrement inférieurs à la valeur du marché, n'est pas contraire à la LHID, si la valeur fiscale retenue correspond au 90% du prix du marché.

7.3 Le nouveau système d'évaluation genevois

Dans l'optique de mettre en place un système d'évaluation des immeubles conforme à la jurisprudence précitée et comparable à celui appliqué par le canton de Zurich, le canton de Genève a mandaté la société Wüest & Partner.

Le nouveau système d'évaluation est relativement simple, accessible et participatif pour le contribuable. En substance, pour une villa, l'évaluation revient en pratique à procéder à l'addition de deux valeurs, soit la valeur du

⁴⁷ ATF 124 I 159

⁴⁸ ATF 124 I 193 consid. 4a

⁴⁹ ATF 128 I 240, RDAF 2003 II 224, c. 3.3.1.

⁵⁰ Cf. Paragraphe 39, alinéa 4, de la loi fiscale cantonale du canton de Zurich, du 8 juin 1997

terrain et la valeur de la construction actuelle. La valeur du terrain est déterminée en fonction d'un zonage établi dans chaque commune et la valeur de la construction actuelle correspond à la valeur d'assurance-incendie. S'agissant d'une part de PPE, l'évaluation revient en pratique à multiplier les m^2 par une valeur fiscale au m^2 . La valeur fiscale au m^2 est déterminée en fonction d'un zonage établi dans chaque commune. Les zonages pour le terrain et pour les PPE sont publiés au moyen de cartes sur le site internet de l'Etat de Genève, ce qui permet au contribuable de procéder lui-même à l'évaluation de son immeuble.

Dans le cas d'une villa, il suffira en effet au contribuable de multiplier le m^2 de son terrain par la valeur fiscale au m^2 par classe de situation ressortant des cartes, puis d'y ajouter la valeur de construction ressortant de la valeur d'assurance incendie.

Dans le cas d'une PPE, il suffira au contribuable de multiplier les m^2 de la PPE par la valeur fiscale au m^2 de sa classe de situation.

Dans le cadre de l'élaboration de ces cartes, la valeur du terrain (pour les villas) et la valeur fiscale au m^2 des parts de PPE sont déterminées au moyen de formules. Une commission d'experts, composée paritairement de représentants de l'administration et de personnes spécialement qualifiées en matière de propriétés immobilières et désignées par le département, participe à l'élaboration de ces formules en ayant la possibilité d'ajuster certains paramètres, notamment en fixant si nécessaire une éventuelle décote sur le prix cantonal moyen par m^2 pour les parts de propriété par étages, ou en fixant un éventuel ajustement de la valeur du terrain en fonction de sa surface pour les villas et terrains nus.

Afin de favoriser la compréhension et la transparence du système, un mémento décrivant le fonctionnement et la mise en œuvre du système d'évaluation pourra être publié avec les cartes.

Même si le système est conçu dans le but de permettre à chacun de calculer la valeur fiscale de son immeuble, il est précisé qu'afin de faciliter la tâche du contribuable devant remplir sa déclaration fiscale, l'administration fiscale lui enverra, comme elle le fait déjà actuellement en matière de valeur locative, une communication contenant l'état des données en sa possession et permettant au propriétaire de reporter toute ou partie des informations nécessaires au remplissage de sa déclaration.

Cette volonté de transparence du système pourrait certes avoir pour effet d'affaiblir dans une certaine mesure la protection du secret fiscal, dès lors que cela permettra à un contribuable d'avoir une évaluation non seulement de la valeur de sa propre parcelle mais aussi de celle de son voisin. Le contribuable

ne disposera cependant pas de tous les éléments (en particulier la valeur de construction s'agissant d'une villa) permettant de fixer de façon complète la valeur fiscale d'un autre immeuble que le sien. Par ailleurs, cette conséquence est inhérente au nouveau système d'évaluation qui vise aussi à garantir l'égalité de traitement entre contribuables, qui n'est par contre plus assurée avec le maintien du système actuel. Pour le surplus, il est évident que le principe du secret fiscal est pleinement maintenu et que, comme aujourd'hui, aucune donnée fiscale d'un contribuable ne sera communiquée à des tiers sans son accord.

7.3.1 Valeur du terrain

La Commission d'experts déterminera le prix cantonal moyen à partir des données de l'Office cantonal de la statistique (ci-après OCSTAT)⁵¹.

Des coefficients de macro-situation permettent de déterminer les prix par commune au moyen du prix cantonal moyen. A l'intérieur de chaque commune, une fourchette de valeurs de terrain est établie en fonction de micro-situations (par exemple qualité de la desserte en transport public et privé, distance par rapport aux infrastructures, vue, émission de bruits, exposition, inclinaison).

Le département publiera tous les quatre ans (sauf mise à jour intermédiaire décidée par la commission d'experts) la carte des micro-situations et le prix au m² pour chaque parcelle sur le site internet de l'Etat de Genève.

7.3.2 Valeur de la construction

Quant à la valeur des constructions, elle est en principe déterminée sur la base de la valeur d'assurance-incendie et de l'année de construction ou de dernière rénovation lourde du bâtiment, correspondant à une reconstruction.

Il convient de préciser qu'à la différence du canton de Zurich, le canton de Genève ne dispose pas d'établissement cantonal d'assurance (ECA). Ainsi, il est de la responsabilité du propriétaire de conclure une assurance incendie.

La communication par le contribuable à l'administration de la valeur d'assurance incendie est donc indispensable pour procéder à l'évaluation. En l'absence de valeur d'assurance incendie, le département détermine la valeur de la construction comme il le fait lorsqu'il fixe la valeur des autres immeubles, à savoir ceux qui ne sont pas des immeubles agricoles, qui ne

⁵¹ OCSTAT: https://www.ge.ch/statistique/domaines/05/05_05/tableaux.asp

sont pas des immeubles locatifs ou commerciaux, ou des immeubles évalués de façon schématique.

7.3.3 Parts de propriété par étages

La Commission d'experts déterminera le prix cantonal moyen à partir des données de l'OCSTAT.

Des coefficients de macro-situation permettent de déduire les prix par commune à partir du prix cantonal moyen. A l'intérieur de chaque commune, une fourchette de valeurs de terrain est établie en fonction de micro-situations (par exemple qualité de la desserte en transport public et privé, distance par rapport aux infrastructures, vue, émission de bruits, exposition, inclinaison).

Le département publiera tous les quatre ans (sauf mise à jour intermédiaire décidée par la commission d'experts) la carte des micro-situations et le prix au m² pour les parts de propriété par étage sur le site internet de l'Etat de Genève.

7.4 Abattement pour les villas et les parts de propriété par étage

Comme indiqué ci-dessus au chiffre 4.2.5, le droit fiscal genevois connaît une particularité, à savoir que la valeur fiscale des immeubles fait l'objet d'un abattement de 4% par année d'occupation continue par le même propriétaire ou usufruitier, mais au maximum 40%⁵².

Il est également indiqué ci-dessus aux chiffres 5 et 7.2, que l'article 14, alinéa 1, LHID prévoit que les immeubles doivent être évalués à leur valeur vénale. Dans ce cadre, l'octroi d'un abattement général sur la valeur d'un bien n'est pas possible au regard de cette disposition⁵³. Cet abattement doit ainsi être supprimé pour l'impôt sur la fortune.

8. Mesures d'accompagnement

8.1 Contexte général

Le nouveau système d'évaluation corrigera les évaluations trop faibles des villas et de PPE en les ramenant à la valeur vénale. En outre, comme indiqué ci-dessus, l'abattement pour occupation continue sur la valeur fiscale du bien immobilier n'est pas conforme à la LHID et devra également être supprimé.

⁵² Il convient de noter que cet abattement pour année d'occupation continue ne doit pas être confondu avec la notion de dépréciation pour vétusté, prise en compte pour la valeur de construction au sens de l'art. 8, al. 1 et 3, LEFDI.

⁵³ ATF 128 I 240 consid. 3.4.2.

Sans aucune mesure d'accompagnement, l'entrée en vigueur du nouveau système de réévaluation du parc immobilier (RPI) aurait pour conséquence, selon les estimations de l'administration fiscale cantonale faite à partir des données de l'année 2016, une augmentation des recettes fiscales d'environ 221 millions de francs, soit +189 millions d'impôt cantonal sur la fortune et +33 millions d'impôt immobilier complémentaire.

Estimation par l'administration fiscale cantonale de l'impact de la RPI sur les recettes cantonales:

Année fiscale utilisée pour réaliser les simulations	2016
Impôt cantonal sur la fortune (hors impôt communal)	+189
Impôt immobilier complémentaire	+33
Total	+221

Ce faisant le nouveau système d'évaluation des immeubles, ainsi que la suppression de l'abattement pour occupation continue (ch.7.4), conduira à une augmentation de la charge fiscale pour de nombreux propriétaires. Les contribuables ne sont pas tous touchés de la même manière par cette réforme. Ce sont ceux qui possèdent leur bien immobilier depuis de très nombreuses années (leur bien n'ayant ainsi pas fait l'objet d'une réévaluation récente à la valeur du marché) qui seraient le plus pénalisés, en particulier s'ils ne disposent pas d'autres sources de revenu ou fortune.

C'est pour cette raison que des mesures d'accompagnement visant à atténuer autant que possible l'augmentation de la charge fiscale sont également prévues par le présent projet, en particulier pour le cas des "propriétaires qui doivent être plus particulièrement protégés"⁵⁴. Il ressort en

⁵⁴ Les contribuables qualifiés de "*propriétaires qui doivent être plus particulièrement protégés*" ou "*petits propriétaires*" dans le cadre de cette analyse ont été définis de la façon suivante:

- le contribuable est propriétaire d'au moins un immeuble dont la valeur fiscale est modifiée par la RPI ou d'un immeuble bénéficiant d'un abattement dans le système actuel;
- le contribuable ou son conjoint est âgé de plus 65 ans;
- le revenu brut du contribuable pour le taux est inférieur à 100'000 francs;

effet que pour cette dernière catégorie de contribuables, la variation d'impôt sur la fortune consécutive à la réévaluation du parc immobilier (RPI) serait de +22,4 millions de francs (+ 230,5%). Bien que ce montant puisse paraître modeste en comparaison avec l'impact pour l'ensemble des contribuables (+189 millions de francs), la charge fiscale de ces "petits propriétaires" serait ainsi très fortement alourdie et nécessite en conséquence que des mesures d'accompagnement spécifiques soient prises.

En effet, il ressort de la jurisprudence que compte tenu de la rigueur des conséquences que peut avoir la modification d'un régime juridique, le législateur peut être tenu, en vertu des principes de la proportionnalité et de la confiance, d'adopter des règles transitoires aux fins de permettre aux personnes concernées de s'adapter à la nouvelle situation légale, autrement dit de faciliter le passage d'un régime juridique à l'autre⁵⁵.

Pour le Conseil d'Etat, le choix et l'ampleur des mesures d'accompagnement à prendre dépendent des considérations suivantes: en premier lieu, il a fixé dans le cadre du plan financier quadriennal (PFQ) 2019-2023 un objectif de recettes fiscales supplémentaires de 100 millions de francs, à partir de l'entrée en vigueur de la nouvelle loi. La dernière loi sur les estimations fiscales de certains immeubles du 22 novembre 2018 (LEFI) a déjà produit un supplément d'impôt pour le canton évalué à environ 10 millions de francs. Afin de respecter l'objectif du Conseil d'Etat, la mise en œuvre de la RPI devrait générer un supplément de recettes fiscales d'environ 90 millions de francs. Ce montant peut être atteint de la façon suivante, en ajoutant aux mesures d'accompagnement, qui seront décrites ci-dessous, une modification du taux de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers (IBGI) pour les gains immobiliers de plus de 25 ans. La modification de l'IBGI est donc un outil qui permet de financer des mesures d'accompagnement.

Les éléments précités peuvent être résumés dans le tableau ci-dessous:

-
- la fortune imposable pour le taux actuelle (avant RPI) du contribuable est inférieure à 2 millions de francs;
 - la valeur fiscale actuelle des immeubles du contribuable sujets à la RPI est inférieure à 1 million de francs.

⁵⁵ATF 134 I 23 ; 130 I 26 consid. 8.1 ; 123 II 385 consid. 9 ; 122 V 405 consid. 3b/bb ; ACST/13/2015 consid. 7 et jurisprudence citée ; Pierre MOOR/ Alexandre FLÜCKIGER/ Vincent MARTENET, Droit administratif, vol. I, 3^{ème} éd. 2012, p. 193

	PFQ 2019-2023
LEFI (Loi sur l'estimation fiscale de certains immeubles)	+10
Impôt cantonal sur la fortune (hors impôt communal)	+8
Impôt immobilier complémentaire (personnes physiques)	+2
RPI + Mesures d'accompagnement	+90
Impôt cantonal sur la fortune (hors impôt communal)	+9
Impôt immobilier complémentaire (personnes physiques et morales)	+31
IBGI	+50
Objectif de recettes supplémentaires dès l'entrée en vigueur de la loi	+100

Compte tenu de ce qui précède, deux mesures d'accompagnement sont prévues dans le présent projet et sont financées en partie par une modification du taux de l'impôt sur les bénéficiaires et gains immobiliers (IBGI) pour les gains réalisés après plus de 25 ans (ch. 8.4) :

- une baisse du barème de l'impôt sur la fortune (ch. 8.2)
- une déduction sociale (ch. 8.3)

Ces mesures, ainsi que la modification de l'IBGI, sont d'abord présentées chacune brièvement avant d'examiner leur éventuel impact sur le total des recettes fiscales induites par le nouveau système (ch. 8.5).

8.2 Baisse du barème de l'impôt sur la fortune

Le prélèvement d'un impôt sur la fortune est une particularité suisse. Il est notoire qu'à l'étranger, de nombreux Etats n'ont jamais connu cet impôt ou l'ont supprimé.

A Genève, dans les derniers comptes bouclés, les revenus fiscaux cantonaux provenant de l'impôt sur la fortune s'élevaient à 928 millions, soit 12,6% des revenus fiscaux totaux de l'Etat de 7,4 milliards de francs.

S'il est obligatoire en Suisse depuis 2001 en raison de l'harmonisation fiscale prévue par la LHID, les cantons sont libres d'en déterminer le taux. Genève applique le taux marginal maximum le plus élevé de Suisse, après prise en compte des centimes cantonaux et communaux dans le chef-lieu des cantons⁵⁶. Celui-ci se situe à hauteur de 1%, tandis que Nidwald, Obwald, Schwytz, Soleure ou Uri appliquent des taux inférieurs à 0,25%.

Sur la base de ce constat et afin de réduire l'écart d'imposition sur la fortune avec les autres cantons, notamment pour les personnes fortunées, une baisse de l'impôt sur la fortune serait bienvenue. Par ailleurs, une très faible proportion de contribuables assume la grande majorité de l'impôt sur la fortune. En effet, dans notre canton, 1% des contribuables paient environ 66% de l'impôt cantonal sur la fortune. Il suffit dès lors que quelques importants contributeurs quittent le canton pour que les finances publiques se trouvent affectées.

Le présent projet propose une diminution linéaire des taux de l'impôt sur la fortune fixée à 14% de sorte que le taux marginal maximum de cet impôt, compte tenu des centimes cantonaux et communaux, serait porté à 0,86%. Genève resterait un des cantons appliquant le taux marginal maximum le plus élevé de Suisse.

8.3 Déduction sociale

Cette mesure transitoire plus spécifique vise à limiter la hausse d'impôt sur la fortune liée à l'augmentation de valeur de l'immeuble consécutive à la réévaluation du parc immobilier (RPI) pour les contribuables occupant leur bien au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi et ne disposant pas de revenus suffisants pour faire face à cette augmentation.

Ce mécanisme de déduction sociale vise à limiter de façon proportionnelle, pour les propriétaires d'immeubles concernés par la RPI, l'augmentation de la charge fiscale découlant de la hausse de valeur du bien immobilier consécutive au nouveau système d'évaluation. Autrement dit, la hausse de la charge fiscale consécutive à l'augmentation de la valeur du bien immobilier ne peut excéder une certaine proportion du revenu du contribuable.

A la différence de la mesure précédente (baisse du barème de l'impôt sur la fortune), qui touche en principe tous les contribuables ayant une fortune

⁵⁶ 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.

imposable (que celle-ci soit mobilière ou immobilière), cette autre mesure d'accompagnement a pour but de cibler précisément les propriétaires immobiliers pour lesquels l'augmentation de la charge fiscale induite par le nouveau système d'évaluation des immeubles conduirait à des résultats insupportables au regard de leur capacité contributive.

Comme indiqué ci-dessus, ce sont principalement les contribuables occupant leur bien immobilier depuis de très nombreuses années, qui seraient le plus touchés par une forte augmentation de leur impôt sur la fortune. C'est donc avant tout pour ces derniers que des mesures d'accompagnement sont le plus nécessaires. La volonté du Conseil d'Etat est en effet d'éviter des situations dans lesquelles des propriétaires d'immeubles se verraient contraints de vendre leur bien en raison d'une trop forte augmentation d'impôts due à la nouvelle valeur de leur bien.

D'autres dispositions déjà existantes, comme le bouclier fiscal (art. 60 LIPP) permettent certes d'éviter, dans une certaine mesure, que des contribuables soient contraints d'entamer leur fortune pour payer leurs impôts. En matière d'impôt sur le revenu, l'article 24 alinéa 2 LIPP prévoit par ailleurs un mécanisme de taux d'effort pour éviter l'imposition d'une valeur locative trop élevée par rapport aux revenus bruts totaux.

Ces dispositions ont toutefois une portée limitée et ne permettent pas de cibler les cas des personnes les plus touchées par la considérable augmentation d'impôt sur la fortune consécutive à l'introduction de la RPI. L'impact très important de la réévaluation du parc immobilier, principalement sur des biens occupés de longue date, justifie que des mesures transitoires ciblées soient prises pour les propriétaires concernés. Par ailleurs, c'est aussi dans le but d'éviter toute confusion avec les autres dispositifs précités (bouclier fiscal ou taux d'effort) que cette nouvelle mesure est intitulée "déduction sociale".

Afin d'éviter des éventuels abus et dans le but que cette déduction sociale bénéficie surtout aux contribuables qui en ont le plus besoin, il est prévu que celle-ci ne puisse bénéficier qu'aux contribuables domiciliés dans le canton, non imposés selon la dépense (art. 14 LIPP) et qui vivent dans leur bien immobilier à l'entrée en vigueur de la loi (non application de la déduction sociale dans le cas de résidences secondaires ou d'immeubles loués).

La déduction ne sera accordée que pour les contribuables pour lesquels la valeur fiscale du bien qu'ils occupent a augmenté en raison de l'entrée en vigueur de la LEFDI et dont le supplément d'impôt, évalué au taux forfaitaire de 0,9%, dépasse le pourcentage du revenu brut fixé variant selon les tranches de revenu.

Cette déduction sociale s'appliquera également au conjoint survivant qui continuera d'occuper l'immeuble en tant que résidence principale après le décès de son conjoint, même dans l'hypothèse où ce dernier était le seul propriétaire du bien. La déduction sociale pourra également être reportée à l'autre époux en cas de transfert de propriété suite à un divorce, à condition que le bien immobilier continue à servir de résidence principale à l'autre époux depuis le transfert de propriété.

En pratique, le mécanisme de la déduction sociale vise à limiter de façon proportionnelle l'augmentation de la charge fiscale découlant de la hausse de valeur du bien immobilier consécutive au nouveau système d'évaluation. L'objectif consiste à limiter l'effort fiscal consenti par le contribuable, c'est-à-dire la part de son revenu qu'il devra consacrer à la hausse d'impôt consécutive à la RPI. Le montant qui excède le pourcentage du revenu déterminé sera converti en une déduction sociale sur la fortune.

Le mécanisme complet de la déduction sociale et un exemple de calcul de cette déduction sont produits au commentaire de l'article 72 alinéa 15 à 28 LIPP.

Il est par ailleurs prévu une clause d'évaluation (art. 72 al. 27 LIPP) de cette mesure prévoyant que le Conseil d'Etat, 5 ans après l'entrée en vigueur de la loi, présentera au Grand Conseil un rapport sur l'efficacité de cette mesure, son impact financier, ainsi que sur l'éventuelle nécessité de modifier ou d'adapter cette déduction sociale pour les contribuables concernés.

Finalement, compte tenu de son caractère transitoire, il est prévu que la déduction sociale sera abrogée dans un délai de quinze ans suivant l'entrée en vigueur de la LEFDI.

8.4 Un outil de financement des mesures : modification de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers

Selon la loi générale sur les contributions publiques du 9 novembre 1887 (LCP, D 3 05), 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 (art. 80 al. 1 LCP). Ce bénéfice correspond à la différence entre la valeur d'aliénation et la valeur d'acquisition (art. 82 al. 1 LCP). La valeur d'aliénation est égale au prix de vente (art. 82 al. 6 LCP) et la valeur d'acquisition est égale au prix payé pour l'acquisition du bien (art. 82 al. 2 LCP).

Le taux de l'IBGI est fonction de la durée pendant laquelle l'aliénateur a été propriétaire de l'immeuble. Il varie entre 50% (immeuble détenu pendant moins de 2 ans) et 0% (à partir de 25 ans; art. 84 al. 1 LCP).

Actuellement, la loi cantonale genevoise prévoit donc que les gains immobiliers réalisés plus de 25 ans après l'acquisition de l'immeuble ne sont pas imposés (art. 84 al. 1 let g LCP, taux de 0%).

Par ailleurs, la RPI nécessite une baisse du barème d'impôt sur la fortune afin de compenser une hausse trop lourde de cet impôt consécutive à l'augmentation de la fortune due au nouveau système d'estimation. Un contribuable risque de ne pas avoir les moyens de supporter une telle hausse s'agissant de cet impôt sur la fortune. En revanche, l'IBGI est plus facile à supporter pour le contribuable car il porte sur un gain effectivement réalisé au moment de la vente du bien, sur lequel il est donc concevable de prélever un impôt, à taux réduit, après une longue durée de possession.

Il est par conséquent proposé de financer en partie les mesures d'accompagnement par une imposition des gains immobiliers réalisés après 25 ans, au taux de 10%, soit le taux déjà appliqué actuellement pour une durée de propriété entre 10 et 25 ans. Cette mesure devrait permettre un gain d'environ 50 millions de francs, ce qui rendra possible une extension de l'application des autres mesures en faveur des contribuables prévues dans le présent projet (baisse linéaire de l'impôt sur la fortune, déduction sociale).

8.5 Impacts des différentes mesures d'accompagnement proposées

Compte tenu des recettes supplémentaires consécutives à la RPI et de l'objectif du Conseil d'Etat fixé dans le PFQ 2019-2023 d'arriver à un total de recettes supplémentaires de 100 millions et de l'apport potentiel de 50 millions à travers l'IBGI, il reste une marge d'environ 180 millions qui peut être utilisée pour l'introduction des deux mesures susmentionnées (baisse linéaire de l'impôt sur la fortune et déduction sociale) en vue d'atténuer les effets de l'introduction de la réforme, principalement en faveur des petits propriétaires et de la classe moyenne.

8.5.1. Baisse linéaire du barème de l'impôt sur la fortune

Cette première mesure vise à procéder à une baisse linéaire du barème de l'impôt sur la fortune, par le fait que les taux de chacune des tranches définissant le barème de l'impôt sur la fortune et de l'impôt supplémentaire sur la fortune sont diminués du même pourcentage. De manière générale, on peut considérer que pour chaque pourcent de baisse de barème, l'impôt cantonal sur la fortune diminue d'environ 6 millions de francs.

Sur la base des données de l'année fiscale 2016 (voir tableaux détaillés en annexe), l'administration fiscale cantonale a effectué des estimations sur la base de variantes avec des baisses linéaires du barème de 1%, 5%, 10% ou 14%, ce qui conduirait aux résultats suivants:

Variantes	Impact RPI	Baisse linéaire de			
		1%	5%	10%	14%
Impact total*	+188.6	+182.6	+158.0	+126.5	+100.4
Petits propriétaires	+22.4	+22.1	+21.0	+19.5	+18.3
Autres propriétaires	+166.2	+161.0	+139.9	+112.7	+90.2
Pas propriétaires	-	-0.6	-2.8	-5,7	-8.1
*(en millions de francs)					

Il ressort de ce qui précède que quel que soit le pourcentage de baisse de barème, ce type de mesure ne s'avère pas très efficace pour réduire le supplément d'impôt consécutif à la RPI pour les "petits propriétaires". Les baisses de barèmes soulagent en revanche dans une mesure plus importante les autres propriétaires.

Il importe aussi de relever que, comme déjà indiqué ci-dessus (8.2), une baisse linéaire du barème ne cible pas exclusivement les propriétaires de biens immobiliers vu qu'elle s'applique indistinctement à tous les contribuables disposant d'une fortune imposable, ce qui comprend également les contribuables dont la fortune n'est pas composée uniquement de biens immobiliers mais également de valeurs mobilières. On constate toutefois que l'impact sur ces derniers contribuables est marginal par rapport à celui qu'une telle baisse aurait sur les propriétaires de biens immobiliers.

Par exemple, une baisse linéaire de 10% des taux ne diminue l'impôt cantonal sur la fortune que de 5,7 millions de francs pour les contribuables qui ne sont pas propriétaires (ce qui reste minime par rapport à l'impact de +126,5 millions de francs pour l'ensemble des contribuables). Par ailleurs, près de 85% des non-propriétaires ont un impôt sur la fortune nul, qui restera par conséquent inchangé suite à une modification des barèmes. Enfin, la diminution moyenne d'impôt ne dépasse pas 200 francs en cas des baisses des barèmes de 10% pour ce groupe de contribuable.

Autrement dit, même si cette mesure touche par définition tous les contribuables disposant d'une fortune imposable, elle concerne dans les faits principalement les propriétaires d'immeubles. Elle ne permet en revanche pas de cibler plus spécifiquement les "petits propriétaires".

8.5.2 Déduction sociale

L'application d'une déduction sociale, correspondant à un "taux d'effort", permet d'identifier plus efficacement les contribuables pour lesquels une augmentation de la valeur fiscale immobilière représente une charge d'impôt jugée disproportionnée au regard de leur capacité contributive. 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 est réévaluée dans le cadre de la RPI.

La déduction sociale peut être déclinée de différentes manières, notamment en définissant le pourcentage du revenu que la charge fiscale, découlant de la hausse de valeur fiscale, ne peut pas dépasser, ou en modulant la définition du revenu auquel il se réfère.

L'ensemble des résultats qui suivent ont été obtenus en utilisant le revenu brut pour le calcul de la déduction sociale

D'une manière générale, plus le taux appliqué pour ce calcul est faible, plus il réduit l'impact de la RPI pour les propriétaires concernés.

Le tableau ci-dessous expose différentes variantes possibles de l'impact de la déduction sociale en fonction de différents taux utilisés (voir tableaux détaillés en annexe).

Variantes	Déduction sociale avec taux de			
	Impact RPI	1%	5%	10%
Impact total*	+188.6	+47.9.	+121.5	+155.4
Petits propriétaires	+22.4	+4.1	+9.2	+14.2
Autres propriétaires	+166.2	+43.7	+112.3	+141.2
Pas propriétaires	-	-	-	-

***(en millions de francs)**

La déduction sociale remplit bien son objectif auprès des "petits propriétaires" ou "propriétaires devant être plus particulièrement protégés". Un taux de 1% permet d'alléger la facture d'impôt de 18 millions de francs (en passant de +22,4 à +4,1 millions de francs) pour cette catégorie de propriétaires. À l'autre extrême, avec un taux de 10%, ces "propriétaires devant être plus particulièrement protégés" voient leur impôt cantonal sur la fortune réduit de 8 millions de francs (l'impact passe de +22,4 à +14,2 millions de francs). Cette mesure s'avère efficace pour préserver les "petits propriétaires" des effets indésirables de la RPI.

A la différence de la baisse linéaire d'impôt sur la fortune, cette déduction sociale est sans aucun effet sur les personnes qui ne sont pas propriétaires immobiliers.

8.5.3 Combinaison des deux mesures (déduction sociale et baisse linéaire du barème de l'impôt sur la fortune) et de la modification de l'IBGI

Il s'agit finalement de combiner les deux mesures d'accompagnement présentées ci-dessus avec la modification de l'IBGI. L'objectif consiste à respecter l'enveloppe déterminée dans le cadre du plan financier quadriennal. Dans cette perspective, pour respecter les objectifs fixés par le PFQ (voir ch. 8.1, tableau page 38) et en tenant compte des recettes supplémentaires (50 millions) dues à la modification de l'IBGI, il s'agit par conséquent de réduire les recettes supplémentaires liées à la RPI s'agissant de l'impôt sur la fortune (+188,6 millions de francs) à environ +10 millions de francs, pour l'impôt cantonal sur la fortune.

Sur la base des mesures d'accompagnement présentées ci-dessus, il est possible d'agir d'une part sur le taux de la baisse de barème de l'impôt sur la fortune, d'autre part sur les pourcentages de revenus déterminants pour le calcul de la déduction sociale.

Parmi l'infinité de combinaisons possibles permettant de parvenir à l'objectif fixé, le Conseil d'Etat a retenu les options suivantes:

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

Cette combinaison permet d'atteindre les objectifs financiers susmentionnés. Elle permet en effet de limiter l'impact de l'impôt cantonal sur la fortune à +9 millions de francs (auquel il convient donc d'ajouter l'impact de l'IBGI (+50 millions) et de l'impôt immobilier complémentaire (+31 millions). Cette solution présente aussi les avantages suivants:

- Préserver les petits propriétaires en minimisant le risque que des contribuables âgés soient contraints de vendre leurs lieux de logements en raison de la mise en vigueur de la RPI. Il s'agit de limiter au maximum l'impact moyen sur ce type de contribuables

- Limiter les effets pour la classe moyenne, ayant un revenu compris entre 200 000 et 350 000 francs, qui bénéficie peu des mesures d'aide sociale;
- Réduire l'écart d'imposition sur la fortune avec les autres cantons;
- Eviter les effets de seuil dans la définition de la déduction sociale et favoriser une baisse linéaire des barèmes de l'impôt sur la fortune afin que tous les contribuables en bénéficient.

9. Commentaire article par article

Chapitre 1 Immeubles sis dans le canton de Genève

Section 1 Immeubles agricoles

Art. 1 Evaluation

Reprise de l'article 50, lettre c, LIPP. Cet article n'apporte pas de changement par rapport à la disposition actuellement en vigueur concernant l'évaluation des immeubles agricoles. Il reprend le principe d'une imposition à la valeur de rendement, ancré à l'art. 14 al. 2 LHID, tout en rappelant que l'imposition à la valeur de rendement s'applique également au logement nécessaire au propriétaire et à sa famille. Concernant la définition du logement nécessaire au propriétaire et à sa famille, il y a lieu de renvoyer au droit fédéral. Pour le surplus, l'évaluation s'effectue conformément au Guide pour l'évaluation de la valeur de rendement agricole, établi par la Confédération.

Pour les motifs exposés dans la partie générale (ch. 6.1), les évaluations actuelles des immeubles agricoles sont prorogées, les principes et la procédure en matière d'évaluation de ces immeubles étant fixés dans une loi distincte, la LEFIAS, qui entrera en vigueur simultanément à la LEFDI.

Section 2 Immeubles locatifs ou commerciaux

Art. 2 Définition

Cette disposition a pour but de fixer dans la loi la définition de l'immeuble locatif, qui ressortait jusqu'ici de la jurisprudence et de la pratique administrative.

Art. 3 Evaluation

Reprise de l'article 50, lettre a, LIPP. Cette disposition reprend le droit actuellement en vigueur pour l'évaluation des immeubles locatifs à l'article

50, lettre a, LIPP. La capitalisation de l'état locatif a été validée à plusieurs reprises par le Tribunal fédéral qui a considéré que le principe de capitalisation de l'état locatif renvoyait à la valeur de rendement, tandis que la prise en considération, pour déterminer le taux de capitalisation applicable, des transactions constatées sur le marché où l'âge des logements se référerait à des critères relevant plus particulièrement de la valeur vénale⁵⁷. Alors même que le principe de la détermination de la valeur vénale sur la base de taux de capitalisation est schématique, il reste admissible, du moment que plusieurs taux existent, afin de tenir compte des spécificités des immeubles⁵⁸.

En cas d'utilisation mixte d'un immeuble, un seul taux de capitalisation est appliqué en vertu du principe de prépondérance⁵⁹.

Art. 4 Commission d'experts

Reprise de l'article 50, lettre a, LIPP. Cette disposition précise le moment de la fixation des taux de capitalisation et la situation juridique lorsque les taux de capitalisation n'ont pas encore été fixés.

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

Art. 5 Définition

La définition de ces objets repose uniquement sur le fait qu'ils figurent dans le périmètre de l'évaluation schématique et qu'ils ne sont ni des immeubles agricoles, ni des immeubles locatifs ou commerciaux. Quant au périmètre de l'évaluation schématique, il est publié au travers de cartes conformément à l'article 10 LEFDI.

Art. 6 Formule d'évaluation

Des formules d'évaluation visent à évaluer les objets à leur valeur vénale. Cette disposition indique les différents articles qui détaillent pour chaque partie qui peuvent constituer un immeuble (terrain, construction et PPE) la méthode d'évaluation.

Art. 7 Valeur du terrain

Chaque terrain dans le périmètre de l'évaluation schématique est classifié avec un prix au m2.

⁵⁷ ATF 134 II 207.

⁵⁸ Arrêt du Tribunal fédéral 2C_820/2008 du 23 avril 2009, consid. 5 et 6.

⁵⁹ ATA/477/2008 consid. 6d.

Cette disposition prévoit à son alinéa 4 une dérogation pour les 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. Pour ce type de biens, la valeur fiscale correspond au prix fixé par l'Etat selon la pratique de l'office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF).

Art. 8 Valeur de la construction

La valeur de la construction repose sur la valeur incendie du bâtiment à la fin de la période fiscale ou de l'assujettissement. En présence d'une valeur d'assurance incendie historique, une indexation de cette valeur en fonction de l'indice des prix à la construction sera effectuée afin d'obtenir une valeur de construction actuelle.

Il est tenu compte d'une dépréciation due à l'âge du bâtiment, qui est calculée depuis l'année de la construction, étant précisé qu'en cas de rénovation totale ultérieure, cette dépréciation est calculée depuis le moment de la rénovation.

En règle générale, il sera tenu compte d'une dépréciation due à l'âge du bâtiment de 1% par année depuis l'année de la construction jusqu'à concurrence de 30%.

En l'absence de valeur d'assurance incendie, le département fixe la valeur de la construction conformément à l'article 15, alinéa 2, LEFDI.

Art. 9 Valeur des parts de propriété par étages

Les valeurs fiscales des parts de propriété par étage sont fixées par le département pour chaque commune et classe de situation dans des cartes. Ici il n'y a pas de fixation séparée de la valeur du terrain et de la valeur de la construction.

La valeur de la construction n'étant pas isolée, la méthode d'évaluation des parts de propriété par étage ne contient pas de facteur d'ajustement pour tenir compte de la dépréciation due à l'âge du bâtiment comme à l'article 8 LEFDI. Alors que la valeur d'incendie correspond à une valeur de construction à neuf qu'il convient d'ajuster pour tenir compte de l'âge du bâtiment, le prix cantonal moyen par m² déterminé pour les parts de propriété par étage procède déjà de la vente de constructions neuves et de constructions anciennes indistinctement.

Cette disposition prévoit aussi à son alinéa 4 une dérogation pour 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. Pour ce type de biens, la valeur fiscale correspond au prix fixé par l'Etat selon

la pratique de l'office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF).

Art. 10 Publication

Alinéa 1

Le contribuable doit être capable de remplir lui-même sa déclaration d'impôt de la façon la plus simple possible. Pour cette raison, les paramètres de l'évaluation schématique sont publiés sous forme de cartes établies en vertu de la loi relative au système d'information du territoire à Genève, du 17 mars 2000.

Pour le surplus, afin de faciliter la compréhension du système par le contribuable, l'administration pourra également publier un complément au guide fiscal qui existe actuellement, sous forme de memento, qui décrira le fonctionnement de la méthode d'évaluation en contenant tous les éléments utiles pour l'évaluation mentionnés dans la loi et le règlement et en les complétant sur des points de détail.

Alinéa 2

En principe, l'administration fiscale cantonale met à jour les cartes tous les quatre ans. La commission d'experts visés à l'article 11 peut décider de mises à jour intermédiaires des cartes. Ainsi, cette commission d'expert peut charger l'administration fiscale de procéder à une mise à jour intermédiaire si elle estime que cela est nécessaire, par exemple, en cas de forte baisse des valeurs du marché d'une année à l'autre.

Alinéa 3

En présence d'une mise à jour des cartes tous les quatre ans, l'alinéa 3, vise le cas où la taxation après 5 ans (période fiscale n5) devrait être effectuée sans délai (par exemple en cas de départ à l'étranger du contribuable) alors que la mise à jour des cartes n'aurait pas encore été effectuée. Il est prévu dans ce cas que la taxation sera effectuée à partir des dernières cartes publiées valables pour les quatre années précédentes (périodes fiscales n1 à n4).

L'alinéa 3 s'applique également en présence d'une mise à jour intermédiaire des cartes décidée par la commission d'expert. Par exemple, si la commission d'expert décide une mise à jour intermédiaire des cartes deux années consécutives (périodes fiscales n et n1), dans le cas où la taxation de la période fiscale n1 devait être effectuée sans délai alors que la mise à jour des cartes n'aurait pas encore été effectuée, il est prévu que la taxation sera effectuée à partir des cartes de la période fiscale n.

Art. 11 **Commission d'experts**

Les différents intervenants sont :

- la société Wüest & Partner qui élabore les cartes pour chacune des 5 classes de situation des 45 communes du canton;
- l'AFC qui recense les transactions et les transmet à la commission d'experts;
- la commission d'experts qui, sur la base de l'analyse des transactions, fixe certains paramètres pour s'approcher de l'objectif fixé dans la loi de sorte que les évaluations se situant dans la partie supérieure de la fourchette de prix ne dépassent pas la valeur du marché. Cette commission fixe ainsi le prix cantonal moyen par m² du terrain pour les villas et le prix cantonal moyen par m² pour les PPE. En outre, pour la valeur du terrain d'une villa, obtenue dans un cas particulier, elle peut fixer un éventuel ajustement de cette valeur en relation avec sa surface. On constate, par exemple, que le prix par m² d'un bien-fonds de moins de 400 m² est en général plus élevé que pour un bien-fonds de plus grande surface. Au-delà de 2'000 m², le prix par m² peut être moins élevé que pour un bien-fonds d'une moins grande surface. Lorsqu'un contribuable possède plusieurs biens-fonds adjacents, cette commission précisera si ces bien-fonds sont estimés, ou non, comme un tout pour fixer un éventuel ajustement de la valeur de l'ensemble en relation avec sa surface.

Cette commission d'experts est une commission d'experts distincte de celle visée à l'article 4 qui fixe les taux de capitalisation. Elle est soumise à la loi sur les commissions officielles du 18 septembre 2009 (LCOF, A 2 20). En vertu de l'article 14, alinéa 2 LCOF, la commission d'experts remet chaque année un rapport annuel au Conseil d'Etat, qui le rend public. Dans ce rapport, la commission d'experts peut proposer au Conseil d'Etat d'éventuels ajustements de la méthode d'évaluation.

Art. 12 **Conseil d'Etat**

Le Conseil sera en charge de valider chaque période fiscale, par voie réglementaire, les données proposées par la Commission d'experts et visées à l'article 11, alinéa 2, lettres a) à c).

Art. 13 **Présomption de valeur vénale**

L'évaluation schématique est présumée correspondre à la valeur du marché. 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. La fixation de la valeur de l'immeuble intervient au cours de la procédure de taxation au sens large. Il n'y a pas de procédure ni d'autorité spéciale pour fixer la valeur de l'immeuble.

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 de 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".

Section 4 Autres immeubles

Art. 14 Définition

La définition de ces objets repose uniquement sur le fait qu'ils ne figurent pas dans le périmètre de l'évaluation schématisée valable pour les villas et les PPE, qu'ils ne sont ni des immeubles affectés à l'agriculture ou à la sylviculture, ni des immeubles locatifs ou commerciaux.

Art. 15 Evaluation

Reprise des critères d'évaluation de l'article 50, lettre e, LIPP.

Art. 16 Présomption de valeur vénale

La valeur fixée par le département est présumée correspondre à la valeur du marché. Le contribuable peut apporter la preuve que la valeur de l'immeuble fixée par le département ne correspond pas à la valeur du marché. La fixation de la valeur de l'immeuble intervient au cours de la procédure de taxation au sens large. Il n'y a pas de procédure ni d'autorité spéciale pour fixer la valeur de l'immeuble.

Section 5 Droit de superficie

Art. 17 Evaluation des constructions et du fonds grevé

Le droit de superficie, intitulé droit distinct et permanent (DDP), est une servitude en vertu de laquelle le propriétaire d'un terrain octroie à un tiers le droit de construire, de détenir et d'entretenir des constructions sur le terrain grevé. Il permet de dissocier la propriété du terrain de la propriété des constructions qui s'y trouvent.

Le droit de superficie est généralement accordé moyennant une contre-prestation. Celle-ci peut consister en un versement unique ou, ce qui est plus fréquent, dans le service d'une rente périodique.

La LIPP actuelle ne règlemente pas le droit de superficie. Afin d'assurer une meilleure sécurité juridique la LEFDI consacre une section au droit de superficie. En comparaison intercantonale, seul le canton de Berne règlemente dans la loi fiscale le droit de superficie⁶⁰ qui ne peut pas servir de point de comparaison car le système d'évaluation des immeubles du canton de Berne n'est pas comparable à celui proposé dans la LEFDI.

Alinéa 1

Cet alinéa prévoit que les constructions et le fonds grevé sont considérés comme un seul immeuble pour déterminer les sections 1 à 4 du présent chapitre qui s'appliquent à l'évaluation.

A défaut d'une telle disposition, il y aurait une insécurité juridique sur les sections 1 à 4 du chapitre I de la LEFDI applicables. Ceci serait le cas, par exemple, pour des parts de PPE constituées sur un droit de superficie qui figureraient dans le périmètre de l'évaluation schématique. Ces parts de PPE pourraient être considérées comme relevant de la section 3 qui concerne les villas, parts de propriété par étages et terrains nus évalués d'une manière schématique ou comme relevant de la section 4 qui concerne les autres immeubles, à avoir à savoir ceux qui ne sont pas des immeubles agricoles, qui ne sont pas des immeubles locatifs ou commerciaux, ou des immeubles évalués de façon schématique. Par le biais de cet alinéa, les constructions et le fonds grevé sont considéré comme un seul immeuble ce qui donne, dans l'exemple des parts de PPE constituées sur un droit de superficie, qu'elles doivent être traitées comme des parts de PPE ordinaires relevant de la section 3 précitée.

Alinéa 2

⁶⁰ Etude comparative effectuée en février 2020. Les cantons sont énumérés ci-après avec la référence au numéro du recueil systématique (état de la législation au 01.01.2020 sauf mention contraire) : Argovie 651.100; Appenzell Rhodes-Intérieures 640.000 (23.10.2017); Appenzell Rhodes-Extérieures 621.11; Berne 661.11 (01.01.2018); Bâle-Campagne 331; Bâle-Ville 640.100; Fribourg 631.1; Glaris VI C/1/1; Grisons 720.000; Jura 641.11; Lucerne 620; Neuchâtel 631.0; Nidwald 521.1; Obwald 641.4; Saint Gall 811.1; Schaffhouse 641.100; Soleure 614.11; Schwytz 172.200; Thurgovie 640.1; Tessin 640.100; Uri 3.2211; Vaud 642.11; Valais 642.1 (15.04.2019); Zoug 632.1; Zurich 631.1.

Cet alinéa prévoit que la somme des valeurs des constructions et du fonds grevé doit correspondre à l'évaluation de l'ensemble considéré comme un seul immeuble.

En effet selon une doctrine de référence des plus récentes^{61 62} :

L'évaluation de la valeur de la construction et la valeur du fonds grevé est une affaire simple, car toutes les évaluations se fondent selon la même systématique. La valeur vénale de la construction comme celle du fonds grevé incluent toujours trois composantes de valeur, à savoir i) la quote-part de la valeur vénale de l'immeuble (fonds grevé et construction), ii) la valeur actuelle de la rente du droit de superficie et iii) et la valeur actuelle de l'indemnité équitable pour le retour des constructions.

Alinéa 3

Cet alinéa prévoit que l'administration fiscale cantonale est autorisée à communiquer aux contribuables concernés, à savoir le propriétaire des constructions et le propriétaire du fonds grevé, les renseignements nécessaires pour qu'ils puissent vérifier que la valeur des constructions et du fond grevé correspondent bien à l'évaluation de l'ensemble considéré comme un seul immeuble et appartenant à un seul contribuable.

Chapitre II Immeubles sis dans un autre canton

Art. 18 Evaluation

Le département se fonde sur la valeur fiscale des autorités fiscales du canton de situation de l'immeuble. La répartition intercantonale est effectuée conformément aux normes du droit fiscal intercantonal.

Correspond à la pratique actuelle du département.

Chapitre III Immeubles sis à l'étranger

Art. 19 Evaluation

⁶¹ Francesco Canonica, Die Bewertung von Baurecht, Nutzniessung und Wohnrecht, 2016, p. 109.

⁶² Une autre référence : Union suisse des experts cantonaux en matière d'évaluation des immeubles, Le manuel suisse de l'estimateur, 4^{ème} éd. 2012, p. 187, indique que la somme du terrain grevé par un droit de superficie et de la construction ne peut pas être supérieure à la valeur marchande du même bien-fonds sans constitution d'un droit de superficie.

Correspond à la pratique actuelle du département.

Chapitre V Dispositions finales et transitoires

Section 1 Dispositions finales

Art. 20 Disposition d'application

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

Par exemple :

- il fixe les taux de capitalisation visés à l'article 3;
- il détermine la composition de la commission d'experts visée à l'article 4;
- il détermine la composition de la commission d'experts visée à l'article 11.

Art. 21 Clause abrogatoire

En raison de la nouvelle loi révisant complètement l'évaluation des immeubles, les lois qui s'appliquaient sous l'ancien droit sont abrogées.

Art. 22 Entrée en vigueur

Le Conseil d'Etat fixe l'entrée en vigueur de la loi de sorte qu'elle coïncide avec le 1^{er} janvier d'une année civile.

Art.1 Nouvelle loi

Loi sur les évaluations fiscales des immeubles agricoles et sylvicoles (LEFIAS)

L'évaluation des immeubles agricoles est opérée au moyen d'une loi spécifique (LEFIAS) qui reprend le système actuellement en vigueur pour ces immeubles, qui figure actuellement d'une part aux articles 51 à 54 LIPP, d'autre part dans la LEFI.

Art. 2 Modifications à d'autres lois

Loi générale sur les contributions publiques, du 9 novembre 1887 (LCP- D 3 05)

Art. 76

Mise à jour du renvoi.

Art. 82

Dans le cadre de l'IBGI, cette modification vise à fixer les valeurs d'acquisition sur une période transitoire de dix ans à compter de l'entrée en vigueur du nouveau droit pour sauvegarder les droits acquis.

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

Dans le cadre de l'IBGI, en vertu de l'article 84, alinéa 1, lettre g, LCP (droit actuel) lorsque l'aliénateur ou le bénéficiaire du gain a été propriétaire pendant 25 ans et plus, le taux de l'impôt est fixé à 0%. La modification de l'article 84, alinéa 1, lettre f et l'abrogation de la lettre g, LCP permettent de percevoir cet impôt au taux de 10%.

Loi sur l'imposition des personnes physiques, du 27 septembre 2009 (LIPP – D 3 08)

Art. 24

Pour les villas et les PPE, le système actuel prévoit une particularité pour le calcul de la valeur locative. Le loyer théorique est pondéré par la durée d'occupation continue de l'immeuble conformément au barème applicable en matière d'évaluation des immeubles situés dans le canton. Plus précisément, cette pondération s'effectue selon le modèle de l'article 50, lettre e, LIPP, qui 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%. De cette façon-là, le loyer théorique est diminué de 4% par année d'occupation continue par le même propriétaire ou usufruitier, jusqu'à concurrence de 40%.

L'origine de cette pondération de la valeur locative remonte à la dernière évaluation générale par des commissions d'experts, pour l'impôt sur la fortune des immeubles autres que locatifs, qui s'est terminée en 1964. Par rapport à la précédente évaluation de 1951, les nouvelles évaluations fiscales des immeubles et plus particulièrement des villas comportaient des majorations allant jusqu'à 1'000 et 1'500%. Ces majorations ont provoqué une indignation et une inquiétude générale chez les petits propriétaires de villas, ainsi que chez tous les partisans ou défenseurs de la propriété foncière⁶³. Dans ce cadre, la valeur locative fixée par les experts a été jugée beaucoup trop élevée, souvent incompatible avec les ressources du propriétaire⁶⁴.

⁶³ Cf. MGC 1963 I 789 ss (projet de loi 2577), 790 et 791.

⁶⁴ Ibidem.

Pour cette raison un projet de loi prévoyait de fixer la valeur locative à 3% de la valeur de taxation des bâtiments⁶⁵. Un autre projet de loi prévoyait d'introduire un abattement, de 4% par année d'occupation continue par le même propriétaire ou usufruitier jusqu'à concurrence de 40%, dans le but de favoriser le logement familial en admettant une importante diminution de la valeur fiscale des immeubles lorsqu'ils sont occupés d'une manière continue par le même propriétaire ou sa famille depuis plusieurs années⁶⁶. Dans ce cadre, le taux de 3% pour le calcul de la valeur locative devait être appliqué sur la valeur d'évaluation réduite en fonction du nombre d'années d'occupation⁶⁷. Ces deux projets de loi ont été adoptés par le Grand Conseil⁶⁸.

Ainsi, dès le 1^{er} janvier 1965, cette valeur locative au taux de 3% et sa réduction en fonction du nombre d'années d'occupation figuraient aux articles 18, lettre b, et 48, lettre c, de la LCP^{69 70}.

Dès le 1^{er} janvier 2001, en raison de l'harmonisation fiscale prévue par la LIFD et la LHID, la valeur locative était fixée par l'article 7, alinéa 2, LIPP-IV⁷¹, non plus au taux de 3%, mais en tenant compte des conditions locales. Sa réduction en fonction du nombre d'années d'occupation a été maintenue à l'article 7, lettre e, LIPP-III⁷². Dès le 1^{er} janvier 2010, la valeur locative figure à l'article 24, alinéa 2, LIPP; sa réduction en fonction du nombre d'années d'occupation figure à l'article 50, lettre e, LIPP.

Dans le cadre du présent projet de loi, l'article 24, alinéa 2, LIPP est reformulé. Dans sa nouvelle teneur, il intègre la réduction en fonction du nombre d'années d'occupation qui figurait jusqu'à maintenant à l'article 50, lettre e, LIPP.

Art. 50 à 54

⁶⁵ Idem, p. 794.

⁶⁶ Cf. MGC 1963 3 2631 (projet de loi 2671); MGC 1964 1 763 ss (débat parlementaire), 764.

⁶⁷ Ibidem.

⁶⁸ Idem, p. 787 ss.

⁶⁹ Cf. MGC 1964 1 763 ss (débat parlementaire), 788 et 790.

⁷⁰ Loi générale sur les contributions publiques (LCP), du 9 décembre 1887 (rs/GE D 3 05).

⁷¹ Loi sur l'imposition des personnes physiques (LIPP-IV) Impôt sur le revenu (revenu imposable), du 22 septembre 2000 (rs/GE D 3 14).

⁷² Loi sur l'imposition des personnes physiques, Impôt sur la fortune (LIPP-III), du 22 septembre 2000 (rs/GE D 3 13).

Du fait de l'abrogation des dispositions concernant l'évaluation des immeubles dans la LIPP, il sied de renvoyer à la loi sur l'évaluation fiscale des immeubles.

Art. 58

Mise à jour conformément aux normes du droit fiscal intercantonal.

Art. 59

Alinéa 1, tableau

Le barème de l'impôt sur la fortune prévu à l'article 59, alinéa 1, LIPP (droit actuel) est revu avec une baisse linéaire de 14%. Plus précisément, les tranches de ce barème sont reprises telle quelles alors que le taux d'imposition de la tranche a été réduit linéairement de 14%. L'impôt maximum de la tranche et l'impôt total de ce barème sont adaptés en conséquence. L'indication du taux réel du maximum de la tranche, qui ne figure pas dans le barème actuel, a été ajoutée.

Alinéa 2, tableau

Le barème actuel de l'impôt supplémentaire sur la fortune prévu à l'article 59, alinéa 2, LIPP (droit actuel) est revu avec une baisse linéaire de 14%. Plus précisément, les tranches de ce barème sont reprises telle quelles alors que le taux d'imposition de la tranche a été réduit linéairement de 14%. L'impôt maximum de la tranche, l'impôt total de ce barème et le taux réel du maximum de la tranche sont adaptés en conséquence. L'ordre des colonnes a été modifié pour qu'il soit identique avec celui du barème de l'article 59, alinéa 1, LIPP.

Art. 72, al. 15 à 28 (nouveaux)

Modification du ... (à compléter) – Déduction sociale

La déduction sociale constitue une mesure d'accompagnement visant à limiter l'effort fiscal consenti par rapport à l'augmentation d'impôt induite par le nouveau système d'évaluation des immeubles au moment de son entrée en vigueur et pour une période limitée dans le temps. En tant que déduction sociale de droit cantonal, cette mesure est compatible avec le droit fédéral (art. 9, al. 4, LHID). Il s'agit au surplus d'une mesure transitoire.

Le cercle des contribuables potentiellement concernés par cette déduction sociale est défini restrictivement aux alinéas 15 à 23.

Alinéa 15

Est tout d'abord concerné, le contribuable qui remplit les conditions cumulatives suivantes :

- être propriétaire ou usufruitier d'une villa ou de parts de PPE à l'entrée en vigueur de la loi;
- la villa ou les parts de PPE lui servent de résidence principale à l'entrée en vigueur de la loi. L'occupation à titre de résidence principale doit constituer un domicile au regard du droit fiscal conformément à l'article 2 LIPP;
- la villa ou les parts de PPE fait l'objet d'une évaluation conformément aux sections 3 à 5 du chapitre I de la LEFDI.

Ces conditions s'appliquent au contribuable taxé comme une personne seule ainsi qu'à chacun des époux vivant en ménage commun qui remplissent une seule déclaration d'impôts.

Alinéa 16

La déduction sociale ne peut pas être revendiquée par les contribuables imposés d'après la dépense conformément à l'article 14 LIPP. En raison des spécificités liées à ce mode d'imposition qui repose sur un train de vie constant et non sur des revenus effectifs potentiellement fluctuants, le calcul de la déduction sociale serait biaisé et possiblement inégalitaire, raison pour laquelle cette catégorie de contribuables n'est pas visée par la présente déduction.

Alinéa 17

Le droit à la déduction sociale s'éteint si le contribuable n'a pas bénéficié effectivement d'une telle déduction la première période fiscale qui suit l'entrée en vigueur de la LEFDI. Cette limitation a pour but d'accorder la déduction sociale aux seuls contribuables touchés par une augmentation de l'impôt sur la fortune consécutive à l'entrée en vigueur de la LEFDI. En l'absence d'une telle limitation, le contribuable qui ne serait pas touché par une augmentation de l'impôt sur la fortune consécutive à l'entrée en vigueur de la LEFDI serait en droit de revendiquer, par la suite, la déduction sociale, ce qui serait contraire au but de la déduction sociale.

Alinéa 18

Le contribuable bénéficie de la déduction sociale aussi longtemps que la villa ou les parts de PPE continuent à lui servir de résidence principale depuis l'entrée en vigueur de la loi.

Alinéa 19

Cet alinéa permet de reporter la déduction sociale visée à l'alinéa 15 en faveur du conjoint survivant s'il remplit les conditions cumulatives suivantes :

- le contribuable décédé a bénéficié pendant une période fiscale au moins de la déduction sociale;

- le conjoint survivant bénéficie d'un transfert de la propriété ou de l'usufruit de la villa ou PPE qui a servi de résidence principale au défunt;
- le conjoint survivant vivait en ménage commun avec le défunt au moment du décès.

La déduction sociale ne peut être reportée qu'une seule fois d'un contribuable à un autre comme cela résulte de l'alinéa 19 qui se réfère à l'alinéa 15. Par conséquent, la déduction sociale ne peut pas être reportée en chaîne. Ainsi en cas de remariage du conjoint survivant suivi de son décès, aucun report additionnel de la déduction sociale au nouveau conjoint survivant n'est possible.

Pour le surplus, la notion de transfert de propriété par succession (dévolution d'hérédité, partage successoral, legs) est comparable à celle prévue par l'article 12, alinéa 3, lettre a, LHID. La LHID devrait constituer un élément de poids pour interpréter cette notion.

Alinéa 20

Le conjoint survivant bénéficie du report de la déduction sociale aussi longtemps que la villa ou les parts de PPE continuent à lui servir de résidence principale depuis le transfert par succession.

Alinéa 21

Cet alinéa permet de reporter la déduction sociale visée à l'alinéa 15 entre les époux lorsque la propriété ou l'usufruit de la villa ou des parts de PPE servant de résidence principale du couple est transféré entre eux. Le report de la déduction sociale visée à l'alinéa 15 est possible aux conditions cumulatives suivantes :

- un des époux a bénéficié pendant une période fiscale au moins de la déduction sociale;
- un des époux bénéficie d'un transfert de la propriété ou de l'usufruit de la villa ou PPE servant de résidence principale du couple 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 CC) ou de prétention découlant du droit du divorce.

La déduction sociale ne peut être reportée qu'une seule fois d'un époux à un autre comme cela résulte de l'alinéa 21 qui se réfère à l'alinéa 15. Par conséquent, la déduction sociale ne peut pas être reportée en chaîne. Ainsi, le contribuable qui divorce peut bénéficier du report de la déduction sociale. En revanche, s'il se remarie et divorce pour la deuxième fois, aucun report

additionnel de la déduction sociale au nouveau conjoint divorcé n'est possible.

Pour le surplus, la notion de transfert de propriété 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 CC) ou de préention découlant du droit du divorce est comparable à celle prévue par l'article 12, alinéa 3, lettre b, LHID. La LHID devrait constituer un élément de poids pour interpréter cette notion.

Alinéa 22

L'époux bénéficie du report de la déduction sociale aussi longtemps que la villa ou les parts de PPE continuent à lui servir de résidence principale depuis le transfert entre époux.

Alinéa 23

La situation à la fin de la période fiscale ou de l'assujettissement est déterminante pour constater que la villa ou les parts de PPE servent de résidence principale au contribuable qui bénéficie de la déduction sociale (alinéa 18). Il en est de même pour le conjoint survivant (alinéa 20) et l'époux qui a bénéficié du transfert de la propriété ou de l'usufruit de la résidence principale du couple (alinéa 22).

Alinéa 24 à 26

La déduction sociale correspond à un montant déductible sur la fortune. Ce montant varie pour chaque contribuable et pour chaque période fiscale.

Le calcul de la déduction sociale s'effectue sur la différence entre, d'une part, la valeur imposable de la villa ou des parts de PPE au moment de l'entrée en vigueur de la LEFDI et cette valeur à la fin de la période ou de l'assujettissement. Autrement dit, la déduction sociale se calcule sur l'augmentation de valeur de la villa ou des parts de PPE consécutive à l'entrée en vigueur de la LEFDI. S'il n'y a pas d'augmentation de valeur, il n'y a pas de déduction sociale.

On calcule ensuite l'impôt sur la fortune sur l'augmentation de valeur. Pour ce faire, on utilise un taux d'impôt forfaitaire de 0,9%. Ce taux d'impôt forfaitaire correspond à la tranche maximale de l'impôt de base de 4,5‰ multiplié par 2 pour tenir compte des centimes additionnels cantonaux et communaux. On obtient ainsi l'augmentation de l'impôt sur la fortune consécutive à l'augmentation de la valeur de la villa ou des parts de PPE.

Cette augmentation de l'impôt sur la fortune 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.

Le pourcentage du revenu brut pour le taux d'imposition est de 1% jusqu'à 100 000 francs et de 7% à partir de 350 000 francs. Entre 100 000 francs et 350 000 francs ce pourcentage évolue de manière linéaire.

Exemple :

X et Y occupent depuis 10 ans, sans interruption, une villa à Genève, propriété de X, à titre de résidence principale. Pour la période fiscale précédant l'entrée en vigueur de la LEFDI (année N-1), la valeur imposable de cette villa (après abattement de 40%) est de 500 000 francs.

Avec l'entrée en vigueur de la LEFDI, la valeur imposable de la villa (selon évaluation schématique) est fixée à 2 000 000 francs au 31 décembre de l'année N, soit une différence de valeur imposable de 1 500 000 francs. X et Y occupent toujours la villa à titre de résidence principale. Le revenu brut du couple pour le taux d'imposition est fixé à 225 000 francs pour l'année N.

La déduction sociale pour l'année N correspond à 500 000 francs. En effet, l'augmentation d'impôt sur la fortune calculée forfaitairement au taux de 0,9% sur la différence de valeur imposable ne doit pas dépasser 4% de 225 000 francs. L'augmentation de fortune en lien avec la LEFDI ne doit donc pas être supérieure à 1 000 000 francs au regard de la capacité contributive de X et Y. Une déduction sociale de 500 000 francs est accordée pour compenser la différence de valeur imposable de 1 500 000 francs.

Suite au décès de X, Y hérite de la villa et continue de l'occuper à titre de résidence principale. La valeur imposable de la villa (évaluation schématique) est fixée à 2 200 000 francs au 31 décembre de l'année N+2, soit une différence de valeur imposable de 1 700 000 francs. Le revenu brut pour le taux de Y est fixé à 90 000 francs pour l'année N+2.

La déduction sociale pour l'année N correspond à 1 600 000 francs. En effet, l'augmentation d'impôt sur la fortune calculée forfaitairement au taux de 0,9% sur la différence de valeur imposable ne doit pas dépasser 1% de 90 000 francs. L'augmentation de fortune en lien avec la LEFDI ne doit donc pas être supérieure à 100 000 francs au regard de la capacité contributive de Y. Une déduction sociale de 1 600 000 francs est accordée pour compenser la différence de valeur imposable de 1 700 000 francs.

Alinéa 27

Dans les cinq ans à compter de l'entrée en vigueur de la LEFDI, le Conseil d'Etat présentera au Grand Conseil un rapport sur l'efficacité et les avantages attendus de la déduction sociale pour les contribuables concernés. Ce rapport indiquera l'impact financier de la déduction sociale sur les recettes fiscales.

Alinéa 28

La déduction sociale est abrogée dans un délai de quinze ans suivant l'entrée en vigueur de la LEFDI.

Art. 72, al. 29 (nouveau)

Modification du ... (à compléter) – Indexation

Les barèmes de l'impôt sur la fortune prévus à l'article 59, alinéas 1 et 2, LIPP sont indexés, chaque année, en fonction de l'évolution de l'indice de renchérissement pour la période fiscale considérée conformément à l'article 67, alinéa 1, LIPP.

La LIPP a été adoptée le 27 septembre 2009 et est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2010. Dès son entrée en vigueur, les barèmes de l'impôt sur la fortune ont été indexés, la première fois pour la période fiscale 2010⁷³, conformément à l'article 72, alinéa 4, LIPP.

En application de cette disposition, ce sont chaque fois les tranches du barème qui sont indexées sur la base de l'indice de référence de l'année 2009, soit 102, 9 (base décembre 2005 = 100); cette valeur correspond à la moyenne des indices mensuels genevois des prix à la consommation de septembre 2007 à août 2008.

Du fait que dans le cadre de la modification des barèmes de l'impôt sur la fortune prévue par la LEFDI, les tranches de ces barèmes ne sont pas modifiées, mais reprises telles quelles, le système d'indexation prévu par l'ancien droit n'a pas besoin d'être adapté et peut perdurer.

C'est pour cette raison que l'article 72, alinéa 29, LIPP prévoit que le système d'indexation du droit actuel, à savoir celui de l'article 72, alinéa 4, LIPP continue de s'appliquer.

Cette solution a le mérite de la simplicité. Elle facilite considérablement la comparaison des barèmes de l'impôt sur la fortune du droit actuel avec ceux nouveau droit. Elle s'inscrit dans la continuité avec le système actuel.

D'autres solutions plus compliquées ont été envisagées. Ces solutions nécessitent de passer par une modification des tranches des barèmes de l'impôt sur la fortune prévus à l'article 59, alinéas 1 et 2, LIPP en intégrant dans ces tranches l'indexation effectuée jusqu'à ce jour. La comparaison des barèmes de l'impôt sur la fortune du droit actuel avec ceux du nouveau droit serait difficile. Par ailleurs, contrairement à ce qui prévaut actuellement, il n'y

⁷³ Cf. règlement relatif à la compensation des effets de progression à froid, du 30 novembre 2009 (RCEPF – D 3 08.05).

aurait plus d'indice de renchérissement unique valable pour toute la LIPP. Enfin, la continuité avec le système actuel ne serait pas garantie compte tenu de l'impossibilité de coordonner la modification des tranches de l'impôt sur la fortune, du fait de leur nécessaire indexation, avec le moment de l'adoption de projet de loi par le législateur.

Loi de procédure fiscale, du 4 octobre 2001 (LPFisc – D 3 17)

Art. 1

Cette disposition étend le champ d'application de la LPFisc à la LEFDI.

Art. 25

Cette disposition est abrogée car il n'y a pas lieu de prévoir un régime spécial pour les expertises immobilières qui serait différent de celui applicable pour les expertises mobilières.

Art. 30

Reprise et mise à jour de l'art. 30 LPFisc. Cette disposition prévoit dorénavant que tout contribuable qui acquiert un immeuble est tenu d'indiquer, lors de l'acquisition, le prix d'achat dans sa déclaration d'impôt. Cette information est importante dans le cadre de la taxation pour contrôler si l'évaluation schématique de la section 3 du chapitre 1 de la LEFDI est correcte.

*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)*

Art. 2

Mise à jour des renvois.

*Loi sur les prestations complémentaires cantonales, du 25 octobre 1968
(LPCC – J 4 25)*

Art. 7

Mise à jour des renvois.

10. Impact financier du projet

Comme indiqué au point 8.1, l'impact du projet dû au nouveau système d'évaluation des immeubles (ainsi qu'à la suppression de l'abattement pour occupation continue) conduirait, sans aucune mesure compensatoire, à une augmentation de recettes fiscales d'environ 221 millions de francs (+189 millions d'impôt sur la fortune et +33 millions de francs d'impôt immobilier complémentaire).

L'application des mesures d'accompagnement en faveur des contribuables concernés (baisse de l'impôt sur la fortune, déduction sociale), couplée avec la mesure de modification du taux de l'IBGI pour les aliénations avec une durée de possession de plus de 25 ans, permettra cependant de limiter l'effet de la réforme sur l'impôt pour la fortune (+9 millions), pour arriver finalement à un impact total de +90 millions, ce qui correspond à l'objectif fixé par le Conseil d'Etat dans son plan financier quadriennal (PFQ) 2019-2023.

Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les Députés, de réserver un bon accueil au présent projet de loi.

AVANT-PROJET DE LOI