



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

COMMUNIQUE DE PRESSE

Genève, le 14 septembre 2018

Plan financier quadriennal du canton de Genève : Les propriétaires d'appartement et de villa ne sont pas des vaches à lait !

Le plan financier quadriennal présenté ce matin par le Conseil d'Etat dévoile l'intention d'augmenter massivement la fiscalité des propriétaires d'appartement et de villa alors même qu'une immense majorité de ceux-ci appartiennent à la classe moyenne.

C'est par le biais de réévaluations fiscales (impôt sur la fortune) que le Conseil d'Etat souhaite faire rentrer de 100 millions dans ses caisses !

Cette hausse fiscale est présentée comme normale, la dernière revalorisation de ce type de biens étant intervenue en 1995. En réalité, il n'en est rien pour les raisons suivantes :

- L'augmentation de fortune arguée par le Conseil d'Etat n'est que virtuelle. Ces biens ne sont pas négociables et donc très difficilement estimables. Ils ne sont pas disponibles sur le marché. Ils répondent à l'impératif de loger les familles qui en sont propriétaires.
- Les villas et les appartements sont, de toute manière, réévalués – ce que nous admettons - à l'occasion de tout transfert de propriété (ventes, donations, successions etc...) Ainsi, une part non négligeable de ces objets ont déjà été réévalués. Il en résulte d'ores et déjà des rentrées fiscales supplémentaires.
- L'argument du Conseil d'Etat indiquant que la réévaluation découlerait d'une obligation fédérale qui se fonde sur la LHID (loi d'harmonisation fiscale) n'est pas pertinent. Les comparatifs inter-cantonaux sont très parlants. Les appartements et villas genevois sont plus chèrement évalués - déjà actuellement - par rapport à un grand nombre de biens vaudois ou valaisans. S'agissant de ce dernier canton, la situation tourne au cocasse lorsque l'on met en lumière des valeurs fiscales valaisannes qui sont, comparativement beaucoup plus faibles qu'à Genève, alors que, d'un autre côté, nous contribuons à hauteur de dizaines de millions à la péréquation inter-cantonale.





Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Cette péréquation dépend directement de l'assiette fiscale cantonale (ici de l'évaluation des biens immobiliers). En d'autres mots, en réévaluant les biens immobiliers le Conseil d'Etat augmente aussi la péréquation inter-cantonale versée à des cantons plus raisonnables en matière d'impôt !

- La comparaison proposée entre les biens mobiliers et les biens immobiliers n'est pas plus recevable. Les biens immobiliers sont, eux, frappés d'un impôt spécial lors de la revente du bien. Il s'agit de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers (IBGI). Ce type d'impôt n'existe pas à la revente de biens mobiliers.
- La propriété de son logement est encouragée comme une forme de prévoyance. A l'heure actuelle, c'est l'une des formes de prévoyance les plus sûres. C'est pour cette raison que l'on peut retirer une partie de ses fonds de deuxième pilier pour devenir propriétaire. Le deuxième pilier étant exonéré d'impôt, il faut se demander si la part de celui-ci consacrée à l'acquisition de son logement, ne devrait pas rester exonérée.

Nous ne sommes pas réfractaires à un changement de méthode d'évaluation dont le but serait de faire disparaître les éventuelles inégalités entre propriétaires. Nous nous interrogeons toutefois sur la pertinence de qualifier d'inégalité, un traitement différent de situations dissemblables. Nous observons que les acquisitions de ces appartements et villas se sont faites à des moments différents, dans des conditions différentes.

Nous nous interrogeons sur les intentions du Conseil d'Etat qui communique des hausses d'impôts importantes pour les propriétaires alors qu'il souhaite un soutien à PF17. Nous ne comprenons pas qu'il puisse laisser apparaître que les propriétaires de leurs logements soient amenés à financer PF17.

De manière plus générale, les ressources fiscales, à Genève, sont épuisées. Il n'y a plus de marge pour les hausses d'impôts. Celles-ci ne sont pas supportables. Genève vit une intense crise des dépenses. Nous nous interrogeons donc sur l'opportunité à saisir par la classe politique d'actionner le frein au déficit.

En conclusion, toute réforme de l'évaluation des appartements et des villas qui mènera globalement à une hausse des recettes de l'Etat sera combattue avec la dernière énergie par notre association.

Pascal Pétroz, Président : tél. 076 341 82 70

Christophe Aumeunier, Secrétaire général : tél. 079 668 53 75

