

L'avis de l'expert

Favoriser la construction de logements par la fiscalité

Christophe Aumeunier

Chambre genevoise immobilière (CGI)



La mise en consultation par le Conseil d'Etat d'un avant-projet de loi réformant la péréquation financière intercommunale est à saluer. Il s'agit de renforcer la taxation au lieu de domicile et de corriger la péréquation genevoise qui imposait, en réalité, les actifs sur leur lieu de travail.

Cette pratique a naturellement poussé les autorités communales (que l'on ne saurait blâmer) à souhaiter que leur territoire accueille des places de travail plutôt que du logement puisque, ce faisant, le système en vigueur leur promettait plus de recettes fiscales. En plus de toutes les difficultés pour créer de nouveaux logements, on avait donc ajouté cette problématique importante.

Le projet propose de mettre fin à cette hérésie et d'arriver, dans les faits, à une fiscalité recentrée sur le lieu de domicile. Ce faisant, on rétablit également un indiscutable droit démocratique: celui de se prononcer sur l'affectation de ses impôts. Nombre d'actifs en étaient tout simplement privés puisque le droit de vote (y compris le droit référendaire) et d'élection sont directement rattachés au lieu de domicile.

Afin d'éviter tout travers, il s'agirait également de déterminer quelle devrait être les ressources minimales dont chaque commune devrait disposer après péréquation. La proposition du Conseil d'Etat est de fixer cette limite à 80% au moins de l'indice moyen de toutes les communes. Il s'agit ainsi d'une péréquation entre communes, sans que l'Etat intervienne à ce stade. Autre, est la question de son intervention dans l'éventuelle redistribution de tâches entre l'Etat et les communes.

Cet axe complémentaire devra être envisagé entre la Ville de Genève et l'Etat puisque cette commune est particulièrement riche et que selon des simulations proposées en accompagnement de l'avant-projet de loi, sa contribution de péréquation serait alourdie. Il pourrait ainsi s'agir de convenir que certaines prestations, aujourd'hui assumées par la Ville, sont en réalité des activités d'intérêt cantonal.

Il n'y a pas qu'au niveau de la répartition des recettes publiques que l'on peut favoriser la construction de logements. On peut aussi songer à inciter le propriétaire de villa en zone de développement à échanger sa villa et son terrain contre un ou plusieurs appartements à construire sur place sans que cela ne pèjore foncièrement sa situation parce qu'il se verrait appliquer une fiscalité de professionnel de l'immobilier. On pourrait aussi considérer le temps de sa prépossession

dans le calcul de l'impôt sur les gains immobiliers s'il revendait ces nouveaux appartements.

Là aussi, le pragmatisme devrait l'emporter en considérant que, ce faisant, on nourrit l'intérêt public genevois de créer du logement et on remplit les caisses de l'état par des impôts, certes allégés, mais qui ont le mérite d'être encaissés. Ces incitations sont préférables au statu quo.

Si on était ouverts et créatifs, on considérerait aussi des allègements fiscaux pour soutenir la démolition/reconstruction d'immeubles des années 60, passoires énergétiques de notre canton et qui semblent définitivement figés par la LDTR...

La fiscalité peut se révéler un moteur d'incitation et de dynamisme au contraire d'ambitions simplistes tendant à proposer des alourdissements insupportables de la fiscalité des propriétaires immobiliers. Songeons-y!

Chronique

Par Jean-Jacques Morard, président du SVIT Romandie



Pas des moutons à tondre!

Début octobre, le gouvernement genevois a jeté un pavé dans la mare fiscale suisse en proposant de ramener le taux d'imposition des entreprises à 13%, contre 24% aujourd'hui. L'annonce a été faite sans concertation, ce qui a fâché les autres cantons. La fiscalité suisse fonctionne en effet sur le principe des vases communicants: ce qui est perdu d'un côté doit forcément être récupéré de l'autre. Or, un taux de 13% priverait Genève, canton contributeur net à la péréquation financière fédérale,

de 350 à 450 millions de recettes fiscales chaque année...

Fin septembre, David Hiler a jeté un pavé dans la mare fiscale genevoise en proposant, notamment, d'augmenter linéairement de 20% la valeur fiscale des villas et des appartements, et en alourdissant massivement la taxation de la plus-value réalisée lors de la vente de son logement. Cette annonce aussi a été faite sans concertation, ce qui fâche les milieux immobiliers. En Suisse, la règle établie prévoit

qu'on consulte d'abord les milieux intéressés et qu'on propose ensuite seulement, sur la base des avis récoltés, de nouveaux projets de loi.

Ces deux pavés ont encore autre chose en commun. Suivez mon regard. D'un côté, on perd des recettes fiscales. De l'autre, on les récupère. Et le tour est joué. En catimini. Sans transparence. Sur le dos des propriétaires. Bien entendu, David Hiler s'en défend. Il annonce une réforme fiscale neutre grâce à une

diminution de l'impôt sur la fortune. Cette promesse imprécise (le montant de cette baisse doit être déterminé plus tard), proférée par un ministre qui a déjà annoncé sa retraite politique, n'est ni crédible ni acceptable. La réponse des milieux immobiliers est claire: ils s'opposent fermement à toute mesure qui, en pèjorant la situation fiscale des propriétaires, entrave et décourage l'accès à la propriété.