

Propriétaires genevois et fiscalité cantonale

L'invité

Gregory Boria
Economiste fiscaliste
CGI *



Sur la base des comptes et du budget de l'Etat de Genève ainsi que sur celle du comparatif fiscal intercantonal publié par l'Administration fédérale des contributions, l'importance de la fiscalité supportée par les propriétaires immobiliers genevois peut être mise en avant.

Attardons-nous tout d'abord sur les contributions spécifiques que les propriétaires genevois payent.

La première est l'impôt immobilier complémentaire. Cet impôt foncier est prélevé uniquement dans la moitié des cantons suisses, dont Genève. En 2014, il a rapporté près de 140 000 000 fr. et sa perception est estimée à 180 000 000 fr. pour le budget 2016.

Ensuite, il existe l'impôt sur les bénéfiques et gains immobiliers qui sanctionne les plus-values réalisées lors de ventes immobilières et qui a permis d'encaisser 56 000 000 fr. en 2014 et qui est revalorisé à 80 000 000 fr. au budget 2016.

Enfin, lors des transactions immobilières, des droits de mutations sont perçus. En 2014, ils se montent à près de 160 000 000 fr. tandis qu'ils pourraient être de 170 000 000 fr. en 2016.

En additionnant toutes les perceptions spécifiques aux propriétaires immobiliers, elles se chiffrent à 430 000 000 fr. pour 2016. En sus, il convient encore d'ajouter la part de l'impôt sur la fortune et celle sur le revenu qui ne peuvent être spécifiquement calculées et attribuées aux propriétaires fonciers. Sur ce dernier point, un comparatif intercantonal

permet néanmoins d'obtenir des éclairages importants.

Au niveau de l'impôt sur la fortune, le taux d'impôt marginal, c'est-à-dire l'augmentation de l'impôt en fonction de l'augmentation de la fortune imposable, tend vers 1% à Genève, ce qui est le niveau le plus important en Suisse. Comparativement, il n'est que

«La capacité contributive des propriétaires est épuisée. Toute hausse d'impôt est donc inenvisageable»

de 0.8% dans le Canton de Vaud et de 0.3% dans le Canton de Zoug. Au niveau de l'impôt sur le revenu, le taux d'impôt marginal est également l'un des plus progressifs et importants de notre pays. A titre d'exemple, il se situe à 33% pour un revenu net imposable de 80 000 fr. et à près de 45% pour un revenu de 200 000 fr. A titre comparatif, les cantons de Suisse centrale n'appliquent qu'un taux marginal de 26% pour un revenu de 200 000 fr.

En fonction de ce qui précède, la participation des propriétaires immobiliers à la fiscalité cantonale est très importante que ce soit par le biais des contributions directement payées ou au travers des impôts sur le revenu et la fortune dont les barèmes sont parmi les plus pénalisants de Suisse. A l'heure du débat budgétaire cantonal, les députés doivent en prendre conscience et tenir compte du fait que la capacité contributive des propriétaires est épuisée et que toute hausse d'impôt est donc inenvisageable

* Chambre genevoise immobilière