



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

COMMUNIQUE DE PRESSE

Genève, le 31 octobre 2018

Hausse de 20% des valeurs fiscales des appartements et des villas: NON !

Le Conseil d'Etat annonce, ce jour, le dépôt d'un projet de loi dans le but d'augmenter linéairement, sans aucune distinction, de 20% la valeur fiscale des appartements et des villas. Le Conseil d'Etat espère ainsi engranger quelque 30 millions sur le dos des propriétaires alors même qu'une immense majorité de ceux-ci appartiennent à la classe moyenne.

Une hausse linéaire de 20% est arbitraire et donc forcément inique. Il est erroné de comparer une variation de prix sur un marché de biens à vendre avec la valeur d'un logement qui n'est pas à vendre et qui est occupé par une famille de propriétaires. Ainsi un estimateur professionnel serait, lui, obligé de prendre en compte une décote importante de la valeur de l'objet non libre pour une transaction. La hausse linéaire de l'ensemble des biens concernés est donc particulièrement contestable.

Pour rappel, Genève est le canton dans lequel le montant d'argent restant aux ménages après le paiement de leurs charges et notamment de leurs acomptes provisionnels, est le plus faible de romandie. L'exploitation de la ressource fiscale est la plus forte de Suisse. Il n'y a plus de place pour des hausses d'impôts, celles-ci sont insupportables.

Quel message le Conseil d'Etat entend faire passer aux propriétaires au moment où il sollicite un soutien à RFFA ? Que nous, les propriétaires, allons régler le manque à gagner d'un canton qui ne maîtrise pas ses dépenses? Cela manque de réalisme, nous n'en avons pas les moyens.

Taux de capitalisation 2018 – valeurs fiscales des immeubles de rendement

Ne se limitant pas à la hausse des valeurs fiscales des appartements et des villas, le Conseil d'Etat a fixé les taux de capitalisation pour établir les valeurs fiscales 2018 des immeubles de rendement (ceux qui font l'objet de locations).

Notre association est extrêmement préoccupée par les conséquences négatives de l'évolution à la baisse des taux de capitalisation pour les propriétaires concernés.

Une brève analyse de l'évolution de ces taux permet de constater que ces derniers n'ont cessé de diminuer depuis l'an 2000 (passage d'un taux unique à 8.5% à des taux différenciés compris entre 5.35 et 2.88 % dès 2018). Mathématiquement, cette baisse se répercute par une augmentation des valeurs fiscales immobilières et donc une hausse très importante de l'impôt sur la fortune.





Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Ce système trouvait une certaine logique lorsqu'il a été mis en place mais personne, et en premier lieu ses concepteurs, n'aurait pu imaginer que les taux hypothécaires restent aussi durablement bas et influencent nettement à la hausse les prix de vente. Ainsi, un certain nombre de transactions ont une incidence exagérée sur la formation des taux de capitalisation de biens détenus par des familles.

Cela est particulièrement vrai pour les acquisitions faites par des propriétaires institutionnels exonérés d'impôt. Cela crée une distorsion de marché. Notre proposition de retirer ou de pondérer ces transactions pour la formation des taux de capitalisation a été refusée. Nous le déplorons.

Conclusions

Au lendemain de l'annonce d'une baisse de 3 points de fiscalité pour les personnes physiques dans le canton de Vaud, le Conseil d'Etat genevois donne un signal très négatif en annonçant des hausses d'impôts importantes ciblées sur la propriété foncière.

Nous multiplierons nos efforts pour faire reconnaître l'incongruité de prendre en considération des acquisitions d'immeubles par des propriétaires institutionnels exonérés d'impôts afin de déterminer la valeur fiscale de tous les immeubles.

Enfin, il ne fait aucun doute que la hausse de 20% des valeurs fiscales des appartements et des villas sera combattue avec force par notre association.

Pascal Pétroz, Président : tél. 076 341 82 70

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

La CGI en bref...

La CGI est présidée par M. Pascal Pétroz
Son Secrétaire général est M. Christophe Aumeunier.
Active depuis 98 ans, la CGI compte 6'600 membres, propriétaires immobiliers.
Association sans but lucratif, la CGI

- s'engage pour la promotion et la défense de la propriété ;
- représente les propriétaires auprès des autorités ;
- propose des solutions à tous les problèmes se rapportant à l'immobilier.

Elle a aussi pour but de favoriser l'accèsion à la propriété et accueille en son sein les futurs propriétaires.

www.cgionline.ch

