



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Département des finances et des
ressources humaines
Mme Nathalie Fontanet, Conseillère d'Etat
Place de la Taconnerie 7
Case postale 3860
1211 Genève 3

Genève, le 16 juillet 2020
P1.3.4/GB-CA

Avant-projet de loi sur l'évaluation fiscale des immeubles (LEFDI) et son règlement d'application (REFDI) : Hausse de la fiscalité des personnes physiques de plus de 225 millions

Madame la Conseillère d'Etat,

Nous tenons à vous exprimer nos remerciements pour avoir sollicité notre avis dans le cadre de la consultation ouverte le 18 juin 2020 et relative à la méthode d'estimation de certains immeubles.

La Chambre genevoise immobilière est l'association d'importance cantonale, sans but lucratif, qui défend les intérêts des propriétaires immobiliers du canton de Genève.

Active depuis 1920, elle compte actuellement quelque 6'600 membres répartis en sections de propriétaires de villa, de propriétaires d'appartement, de domaines ruraux, d'immeubles locatifs et d'immeubles industriels et commerciaux.

Dès lors que l'avant-projet de loi touche particulièrement les propriétaires de villas, d'appartements et de terrains nus, notre association a un intérêt particulier à s'exprimer.

Déclarations liminaires

La ressource fiscale genevoise est épuisée

Genève est le canton qui présente, selon les chiffres de la Confédération, l'indice d'exploitation du potentiel fiscal le plus élevé du pays. La fiscalité immobilière y est très lourde avec les impôts sur le revenu et sur la fortune mais aussi les impôts particuliers que sont les droits d'enregistrement, l'impôt immobilier complémentaire et l'impôt sur les bénéficiaires et gains immobiliers. Ces trois derniers impôts grèvent annuellement les propriétaires de plus de 564 millions (source : comptes de l'Etat retravaillés 2018).



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

C'est dans ce contexte particulier que l'exposé des motifs de l'avant-projet LEFDI (page 40) indique s'agissant du bouclier fiscal et du taux d'effort sur la valeur locative que « Ces dispositions ont toutefois une portée limitée et ne permettent pas de cibler les personnes les plus touchées par la considérable augmentation de l'impôt sur la fortune consécutive à l'introduction de la RPI » et de souligner encore : « L'impact très important de la réévaluation du parc immobilier, principalement pour les biens occupés de longue date... ».

Il s'agit, en réalité, de **plus de 225 millions supplémentaires** (Impôt cantonal sur la fortune hors impôt communal 100,4 millions (nets en cas de baisse du taux), impôt communal - notre estimation - plus de 42 millions, Impôt immobilier complémentaire 33 millions, Impôt sur les bénéficiaires et gains immobiliers 50 millions).

La ressource fiscale genevoise étant épuisée, notre **association s'oppose avec force à la hausse des recettes de l'Etat temporairement ramenée à 90 millions**, en raison des mesures d'accompagnement limitées dans le temps.

Genève connaît une crise des dépenses sans précédent. L'Etat doit prendre les mesures d'assainissements et d'économies qui s'imposent et ne plus compter sur des hausses fiscales devenues insupportables.

La conformité à la LHID

L'argumentation laissant entendre que la législation genevoise serait contraire à la LHID nous apparaît infondée.

Le système d'évaluation prévu par la loi genevoise actuelle est certainement conforme à la LHID. La détermination des valeurs fiscales par des commissions d'experts n'est pas remise en question par la jurisprudence (ACST/42/209 du 20.12.2019 rendu à l'occasion de la contestation de la hausse linéaire des valeurs fiscales de 7% adoptée par le Grand Conseil en 2019). En revanche, c'est la non-application de cette méthode par l'administration fiscale qui a, en grande partie, mené à des inégalités de traitements qui sont problématiques.

Il faut ici préciser que la LHID permet au Conseil d'Etat de prendre des mesures (par exemple en agissant par la voie réglementaire) si cette même loi n'est pas respectée. Comme mentionné ci-dessus, la législation genevoise est, selon l'avis de la Chambre constitutionnelle de la Cour de justice, conforme à la LHID. Il est extrêmement douteux que l'inégalité de traitement qui est la conséquence d'une application défailante de la législation permette au Conseil d'Etat d'agir par voie réglementaire et ce, faute de base légale.

Dans les faits, l'harmonisation fiscale ne vient pas en aide à l'argumentation qui soutient l'avant-projet de loi bien au contraire. Les valeurs fiscales des appartements et des villas des cantons qui nous sont proches sont, déjà aujourd'hui, bien moins élevées que les valeurs fiscales genevoises.

La Conférence suisse des impôts (CSI) a pris acte que l'harmonisation intercantonale n'est - en Suisse - pas du tout appliquée dans la réalité.

La Circulaire n° 22 de la CSI du 22 mars 2018 intitulée « Règles concernant l'estimation des immeubles en vue des répartitions intercantionales des impôts » le constate sans autre remarque ou ambition que de régler les répartitions intercantionales.



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

La baisse du taux de l'impôt sur la fortune est un leurre : globalement c'est une hausse d'impôt de 100 millions

En lien avec la nouvelle évaluation des immeubles, il est proposé une diminution du taux d'imposition – le plus élevé de Suisse – de 14%.

Une diminution de l'impôt sur la fortune est évidemment appelée des vœux de la CGI.

Toutefois, selon l'exposé des motifs (page 43) l'augmentation des valeurs fiscales engendrées par la LEFDI telle que proposée engendre une hausse de l'impôt sur la fortune de 188,6 millions qui frappe les seuls propriétaires de leur logement tandis que la diminution du taux de 14% ramène cette hausse à 100,4 millions pour l'ensemble des contribuables genevois et non seulement les propriétaires.

La diminution du taux de l'impôt sur la fortune, ne génère, in fine, qu'une diminution de 8 millions de francs dont bénéficieraient que quelques contribuables, non propriétaires.

La hausse de perception d'impôt est donc plus de 10 fois supérieure à la faible baisse qui résulte de cette opération.

La diminution du taux d'imposition sur la fortune n'est dès lors malheureusement qu'une opération « cosmétique » du Conseil d'Etat qui ce faisant augmente ses perceptions au détriment des contribuables.

Questionnaire de la consultation

I. Mesures législatives

1.	Reconnaissez-vous la nécessité de prendre des mesures législatives au niveau cantonal afin que les villas et les PPE soient évaluées comme le prévoit la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID) ?
Réponse	<input checked="" type="checkbox"/> Oui, en précisant que la loi actuelle, n'est pas contraire à la LHID. <input type="checkbox"/> Non
Remarques	Comme mentionné ci-dessus, nous ne sommes pas face à un non-respect de la LHID. Nous sommes face à des inégalités de traitement supposées en raison de l'application qui a été faite de la loi actuelle. Déjà aujourd'hui nous constatons que le canton de Genève ne respecte pas les normes constitutionnelles cantonales et fédérales encourageant l'accession à la propriété. En effet, l'imposition des villas et des appartements est trop importante et elle freine l'accession à la propriété. Nous demandons donc que ces dispositions constitutionnelles soient respectées de sorte que la nouvelle méthode d'évaluation n'aboutisse pas à de nouvelles recettes pour l'Etat.



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

II. Evaluation schématique des villas

2.	Approuvez-vous le système d'évaluation schématique des villas et PPE proposé ? (art. 5 à 10 LEFDI)
Réponse	<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non, pas vraiment
Remarques	<p>1) <u>Le bien immobilier dont il est question est un logement familial.</u></p> <p>Dès lors qu'il s'agit d'un logement familial et que nous nous trouvons, à Genève, en situation de pénurie de logement endémique, il est irréaliste de considérer, selon la définition communément admise de la valeur vénale, qu'il s'agirait d'un bien qui pourrait être mis en vente <u>sans contrainte</u> sur un marché efficient. La proposition de LEFDI actuelle appréhende insuffisamment cette question et risque de déboucher sur des estimations d'appartements et de villas bien trop élevées</p> <p>Une très large partie de la législation genevoise, fondée notamment sur l'article 38 de la Constitution affirme que le logement est un bien particulier, respectivement un bien de première nécessité.</p> <p>Même si notre association ne partage pas entièrement les considérations ci-dessus évoquées qui ont débouché sur l'adoption de la Loi sur les zones de développement et de la Loi générale sur le logement, force est de constater que, si l'Etat reste attaché à ces dispositions et à ce régime « social », il doit prendre en considération le fait que les appartements et les villas, avant d'être des éléments de fortune, sont des logements familiaux.</p> <p>Dès lors que le canton de Genève maintient une législation propre au logement « social », il ne saurait dans le même temps taxer encore plus lourdement les logements familiaux en propriété.</p> <p>L'occupation du logement par une famille influence sa valeur vénale car le bien n'est pas disponible à la vente. Sa valeur fiscale qui est fonction de la valeur vénale est donc elle aussi influencée à la baisse. Ces réalités doivent être mieux appréhendées dans la réforme que ce propose de faire le Conseil d'Etat.</p> <p>2) <u>Le bien immobilier occupé par son propriétaire constitue une partie de sa prévoyance professionnelle.</u></p> <p>Tant les dispositions constitutionnelles visant à favoriser l'accession à la propriété que les dispositions particulières de la Loi sur la prévoyance professionnelle permettent de considérer que le logement familial détenu en propriété constitue une partie de la prévoyance professionnelle.</p>



Chambre genevoise immobilière

Association des propriétaires

La possibilité de retirer des fonds du 2^{ème} pilier pour acquérir son logement concrétise cette composante de prévoyance dans la détention de son logement.

Dès lors, et sous cet angle, il s'agit d'appliquer au logement familial une fiscalité adaptée qui prenne, en outre, en considération le caractère de prévoyance d'une manière équitable par rapport, notamment, aux personnes ayant choisi d'autres systèmes de prévoyance tels que des fonds de 2^{ème} ou 3^{ème} piliers et qui font l'objet d'une fiscalité allégée au regard de leurs buts.

Il s'agit donc, dans la détermination de la valeur fiscale, de prendre en considération la dimension de prévoyance professionnelle afin de se conformer à une volonté d'alléger la fiscalité cantonal et fédéral de cet élément de prévoyance.

3) La vétusté

Prise en considération de la vétusté pour les villas :

Nous contestons la limitation à 30% du degré de vétusté. Une estimation de la valeur d'un bien prend en considération ce bien dans son ensemble, sans restriction. Il est erroné de limiter le degré de vétusté à 30%. Dans certains cas, la vétusté peut être plus importante et la valeur du bien en sera influencée.

Concrètement, une villa des années 60-70 demande souvent une importante mise aux normes, sans parler des exigences énergétiques ou d'assainissement (amiante, peinture au plomb, etc...) de sorte que sa valeur est constamment dévaluée de plus de 30% par rapport à une valeur à neuf.

Prise en considération de la vétusté pour les appartements :

Nous contestons le fait que la vétusté ne soit pas prise en considération à un niveau suffisant. Le critère théorique du prix moyen de transactions ne tient pas suffisamment compte des particularismes et, en particulier, de la vétusté.

Par exemple, texte actuel de la LEFDI ne distingue pas l'état de vétusté de deux immeubles PPE sis sur une même parcelle. Cela démontre l'inadéquation de l'abandon du retranchement de la vétusté dans le modèle d'estimation et les inégalités de traitements qui en découleront.

4) Le manque de transparence conduit à une violation potentielle du droit d'être entendu

Le manque de transparence et de densité normative dans la méthode d'évaluation du terrain et notamment dans les définitions et éléments exacts du périmètre d'évaluation schématique, visé par les articles 5 à 10 LEFDI, mène à une violation potentielle du droit d'être entendu.

L'ensemble du modèle, ses définitions et critères doivent être transparents et intelligibles. Ce n'est pas le cas pour le moment.



Chambre genevoise immobilière

Association des propriétaires

Qui fixe le premier périmètre d'évaluation ?

Ensuite, le système proposé est de prévoir que l'AFC décide tous les 4 ans du périmètre de l'évaluation et que dans l'intervalle, la commission peut décider de mises à jour intermédiaires. Cela ne nous semble pas cohérent et brouille la répartition des compétences. Soit cette compétence est celle du Conseil d'Etat, soit elle appartient au fisc soit, c'est la commission d'expert qui en est chargée.

Une question doit trouver réponse dans la loi : quels sont les droits du contribuable visé spécifiquement par une modification du périmètre ?

Dans le processus de mise en place des critères d'évaluation par la commission d'experts (art.11), les données à la base des propositions de la commission d'experts doivent être rendues publiques. A défaut, les contribuables ne seront pas en mesure d'examiner les éléments déterminants leurs valeurs fiscales. Cet inconvénient majeur multipliera également le nombre de contestations.

5) L'évaluation faite des terrains libres n'est certainement pas correcte

La méthode présentée part du principe qu'une valeur de terrain est donnée par un modèle statistique élaboré entre les données OCSTAT et des cartes de situation établies par Wüest et Partner.

Nous percevons un biais dans l'évaluation des terrains libres puisque le nombre de transactions est très faible et que l'évolution des constructions fera que les terrains libres seront de plus en plus rares.

Une distinction particulière est-elle faite pour ceux qui disposent d'une autorisation de construire ? Les restrictions de droits à bâtir, leur transfert, les servitudes sont-elles prises en compte outre les mesures d'aménagement du territoire telles que les zones réservées ? Si ce n'est pas le cas, il apparaît que ces éléments doivent être pris en compte car ils peuvent, selon les cas, influencer de manière majeure la valeur d'un bien immobilier.

6) Le risque de sous-assurance ou du surévaluation

Dans l'immédiat, l'on peut s'interroger si des propriétaires très prudents auraient surassuré leurs biens au regard, notamment, du faible coût de l'assurance incendie. Dans ce cas, leur valeur fiscale sera surévaluée.

L'augmentation fiscale du projet est considérée par ses auteurs même comme étant extrêmement importante.

Il faut dès lors se poser la question de ramener tout cela à une certaine proportionnalité pour éviter que les biens immobiliers ne soient, au contraire, à l'avenir, sous-assurés ce qui serait contraire à l'intérêt public.



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

III. Commission d'experts

3.	Approuvez-vous le fait qu'une commission d'experts fixe certains paramètres et contrôle le système d'évaluation schématique des villas et PPE ? (art. 11 LEFDI)
Réponse	<input checked="" type="checkbox"/> Oui, moyennant des modifications quant à la nomination et la mission <input type="checkbox"/> Non
Remarques	<p><u>Composition</u></p> <p>La rédaction des articles 4 LEFDI et 1 REFDI vu la référence (p. 47) à l'art. 50 lettre a LIPP est problématique. En effet, ils n'assurent pas la présence dans la commission de représentants des propriétaires légitimes car issus d'associations d'importance cantonale. Les représentants du Rassemblement pour une politique sociale du logement (RPSL) ne devraient pas avoir leur place au sein de cette commission.</p> <p>Les locataires ne sont pas concernés par la fiscalité des propriétaires qui leur est étrangère. Il devrait s'agir d'une commission technique et non politique.</p> <p>La présence de représentants de locataires au sein de la commission minorise de facto, les représentants des propriétaires qui se retrouvent face à 4 représentants de l'administration fiscale (ce qui est trop) auxquels s'ajoutent 2 représentants du RPSL dont le seul dessein est d'augmenter la fiscalité des propriétaires.</p> <p>Cette situation inacceptable en soi devrait cesser. Elle ne saurait, par ailleurs, s'étendre aux villas et appartements occupés par leurs propriétaires et pour lesquels, tout autre représentant que ceux directement proposés par les associations de propriétaires serait simplement malvenu.</p> <p>L'article 11 devrait être précisé quant à la composition de la commission car, en l'état, l'article 7 du REFDI, ne précise pas qu'il s'agit obligatoirement d'autres personnes que celles de l'article 1 REFDI. Seul l'exposé des motifs le suggère ce qui est insuffisant. Peut-être faudra-t-il donner des noms différents à ces deux commissions de sorte que les choses soient plus claires.</p> <p>Le libellé de l'article 11 n'assure pas la présence exclusive aux côtés de membres de l'administration de représentants des propriétaires légitimes car issus d'associations d'importance cantonale. Le texte doit être précisé en ce sens. En outre, ces associations doivent pouvoir choisir librement leurs représentants. Il serait inopportun que l'expertise dérangeante d'un représentant proposé par les associations de propriétaires puisse être simplement écartée par le Conseil d'Etat. C'est l'esprit même d'une consultation externe qui serait anéanti.</p> <p>En résumé, les 4 membres de la commission représentant les propriétaires doivent être désignés par les associations de propriétaires d'importance cantonale et ce, proportionnellement entre elles en fonction du nombre de leur membres.</p>



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

	<p><u>Missions</u></p> <p>La rédaction des articles 11 et 12 LEFDI précise que la commission fixe un certain nombre de paramètres tandis que le Conseil d'Etat les valide. Qu'est-ce à dire ? Qui dispose de la compétence de faire quoi ? Dans quelle mesure le Conseil d'Etat pourrait-il s'écarter de la <u>fixation</u> des critères par la commission sans tomber dans l'arbitraire ?</p> <p>Cette question doit être tranchée et la rédaction être revue en conséquence.</p> <p>En outre et fondamentalement, il nous apparait que c'est la commission d'expert qui devrait estimer les biens car c'est là son rôle et non celui de l'administration fiscale (AFC). Il s'agit, à nos yeux du seul moyen pour se détacher du travers de se trouver face à une administration juge et partie. Le canton de Vaud dispose d'une commission indépendante qui fixe les valeurs fiscales (art.5 LEFI Vaud)</p>
--	---

IV. Modification de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers

4.	Approuvez-vous la modification de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers selon laquelle le bénéfice est taxé au taux de 10% lorsque l'immeuble a été détenu pendant 10 ans et plus ? (art. 2 souligné « modification à d'autres lois », art. 84, alinéa 1, lettre f, LCP)
Réponse	<input checked="" type="checkbox"/> Oui, mais de manière subsidiaire et avec des modifications de texte <input type="checkbox"/> Non
Remarques	<p><u>Principalement</u></p> <p>Nous contestons que l'Etat parte du principe de vouloir encaisser des centaines de millions supplémentaires à travers la détermination de nouvelles valeurs fiscales. Dès lors et de notre point de vue, la méthode d'évaluation devrait procéder à certaines corrections sans qu'il en découle de nouvelles recettes. Le cas échéant, afin de les compenser, il s'agit, en premier lieu, de supprimer l'impôt immobilier complémentaire pour les biens occupés par leurs propriétaires.</p> <p><u>Subsidiairement</u></p> <p>A l'instar du canton de Vaud et dans le respect des principes qui encouragent l'accession à la propriété, les années d'occupation du logement principal devraient compter double.</p> <p>En outre, un ou plusieurs échelons supplémentaires pourraient être intégrés entre la 10ème année et le dernier échelon d'imposition. Cela pourrait, par exemple, être 5% après 18 ans et 3% après 25 ans.</p> <p>Il nous semble étrange de modifier uniquement le taux de l'Impôt sur les bénéfices et gains immobiliers (IBGI). En effet, cette législation ancienne comporte de nombreux défauts, sources de problèmes importants. Malgré l'obligation fédérale, cette législation n'a pas été harmonisée en 2001. Un travail en profondeur doit avoir lieu.</p>



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

	<p>Par exemple l'article 80 al.5 LCP prévoit que « Le transfert d'un immeuble ou part d'immeuble de la fortune privée dans la fortune commerciale ou de la fortune commerciale à la fortune privée est assimilé à une aliénation ». Cette disposition est clairement contraire à l'article 14 al. 4. let. b de la LHID.</p> <p>De plus, Genève est le seul canton qui prélève l'IBGI en cas de fortune commerciale et l'impute ensuite sur l'impôt annuel sur le revenu. A notre connaissance, il s'agit aussi du seul canton où le fisc peut exiger du notaire la consignation d'un IBGI, fixé, parfois arbitrairement, sans possibilité de recours.</p> <p>Il est indispensable que l'AFC propose une refonte en profondeur de toutes ces dispositions avant que le projet de loi LEFDI ne soit déposé. L'impression qui ressort de cela est une certaine précipitation et sans aucune consultation des milieux experts concernés.</p> <p><u>Conclusions</u></p> <p>Pour remettre les choses dans leur contexte, l'acceptation populaire de hausses d'impôts est mauvaise et la CGI avait assez nettement gagné en 1998 la votation contre une hausse de l'IBGI.</p>
--	--

V. Baisse du barème de l'impôt sur la fortune

5.	Approuvez-vous la baisse du barème de l'impôt sur la fortune ? (art. 2 souligné « modification à d'autres lois », art. 59, alinéas 1 et 2, LIPP)
Réponse	<input checked="" type="checkbox"/> Oui, mais nous remarquons qu'une hausse effective d'impôts l'accompagne <input type="checkbox"/> Non
Remarques	<p>L'Etat de Genève a un impôt sur la fortune trop élevé. C'est le plus élevé de Suisse. Au niveau international, rares sont les pays qui continuent de prélever un impôt général sur la fortune. Même la France l'a abandonné en 2017.</p> <p>L'impôt sur la fortune handicape le canton pour le maintien et l'attraction de riches contribuables. Cet impôt devrait être diminué et les finances de l'Etat assainies dans la grave crise des dépenses qu'elles subissent.</p> <p>La tentative « cosmétique » de baisser le taux d'imposition sur la fortune comme effet d'accompagnement de la LEFDI telle que prévue est vaine puisqu'il en résulte, en réalité une hausse d'impôts de 100,4 millions !</p> <p>L'instrument choisi n'est dès lors pas adapté pour effectivement constituer une mesure de compensation aux trop fortes hausses des valeurs fiscales des appartements et des villas.</p> <p>Seule l'exemption de l'impôt immobilier complémentaire pour les propriétaires occupant leurs logements (impôt spécial qui est redondant avec l'impôt sur la fortune) est susceptible d'atteindre cette cible. Il s'agit d'effectivement compenser les hausses des valeurs fiscales engendrées par la LEFDI.</p>



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

	Précisons ici que, comme il s'agit d'un impôt spécial, inconnu d'un grand nombre de cantons, il n'y a aucun problème de compatibilité avec la LHID en exemptant certains propriétaires de cet impôt.
--	--

VI. Déduction sociale

6.	Approuvez-vous le fait qu'une déduction sociale est accordée aux propriétaires de villas et de PPE afin d'atténuer l'augmentation de la charge fiscale de leur résidence principale due à la RPI ? (art. 2 souligné « modification à d'autres lois », art. 72, alinéas 15 à 18, LIPP)
Réponse	<input checked="" type="checkbox"/> Oui, non limitée dans le temps <input type="checkbox"/> Non
Remarques	<p><u>Compréhension du système</u></p> <p>La compréhension du système proposé nous échappe. L'exemple donné en page 61 de l'exposé des motifs n'aide pas. Il s'agit que le texte légal soit mieux rédigé de sorte que l'on puisse comprendre ce dont il s'agit.</p> <p>Nous vous interrogeons très franchement quant à savoir si le revenu brut est le bon référentiel. Celui-ci engendre des travers. Pourquoi ne pas reprendre l'exemple vaudois avec la prise en compte du revenu net ?</p> <p>Le cas échéant et si cela est si important à ses yeux, autant que l'AFC indique qu'il s'agit du revenu net augmenté des rachats de prévoyance.</p> <p><u>Limitation dans le temps</u></p> <p>Il convient, en premier lieu, de relever que la LEFDI a des effets complètement disproportionnés car de l'aveu même des auteurs du texte, relaté dans l'exposé des motifs, il s'agit d'éviter que les propriétaires ne soient contraints de vendre leur bien pour pouvoir assumer la fiscalité !</p> <p>La limitation de cette déduction sociale à 15 ans est contraire au but recherché. Les effets injustes ne deviennent pas justes avec l'écoulement du temps. Une retraitée qui en bénéficiera à 63 ans, n'en aura plus l'avantage à 78 ans, comme si elle était moins fragile à cet âge avancé. Son espérance de vie étant, en outre, à Genève, de plus de 85 ans.</p> <p>Pour atteindre son but, la déduction sociale ne doit évidemment pas être limitée dans le temps.</p> <p>En marge, l'abandon progressif des « bénéficiaires » permettra au Conseil d'Etat d'engranger bien plus que les 90 millions escomptés et de tendre vers les 225 millions. Cela semble contraire aux déclarations du Conseil d'Etat qui semblait vouloir se « limiter » à 90 millions. En ce cas, le mécanisme est à revoir.</p>



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

VII. Rapport

7.	Approuvez-vous le fait que le Conseil d'Etat présentera au Grand Conseil dans les cinq ans suivant l'entrée en vigueur de la loi un rapport sur la déduction sociale ? (art. 2 souligné « modification à d'autres lois », art. 72, alinéa 27, LIPP)
Réponse	<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Remarques	Le but de l'alinéa 27 de l'art.72 LIPP est de présenter l'impact de cette déduction fiscale sur les recettes de l'Etat. Cette question ne devrait pas intervenir. La déduction sociale, comme toutes les autres mesures d'accompagnement doit rester pérenne.

Commentaires article par article

Outre, l'ensemble des observations et remarques faites en répondant au questionnaire, nous présentons les positions suivantes :

Une coquille qui touche plusieurs articles: il y a un « s » à propriété par étages_ selon les articles 712a ss CC.

Section 2 Immeubles locatifs ou commerciaux

Le titre de la section 2 est mal choisi au niveau de la terminologie qui devra être adaptée. Il s'agira aussi de reprendre ces formulations dans le corps législatif entier de la section 2. En effet, en français, un immeuble commercial peut être un immeuble locatif : dès lors, le texte porte à confusion car la LEFDI utilise ces deux notions sans les distinguer.

Art.3. al. 2

Il convient de revenir sur la notion de « susceptible d'être louées » qui sert de base à la pratique inopportune voulant qu'un revenu fictif de location est appliqué à des locaux qui ne trouvent pas preneur. Seul l'état locatif effectif devrait être pris en compte.

Art.3. al. 3

La méthode de la prépondérance est reprise ici. Il s'agit d'une pratique genevoise qui, jusqu'à présent, ne reposait sur aucune base légale. Pourtant, cette méthode est problématique en créant d'importantes distorsions en raison des taux, parfois très différents entre le logement et le commercial. En outre, la pratique de comparer des états locatifs pour déterminer le taux applicable, renforce la distorsion.

Enfin, le fait de prendre un taux unique n'est pas conforme au marché.



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Art. 8

Nous souhaitons une réponse formelle à la question de savoir pourquoi ne pas étendre ces exceptions aux immeubles non-agricoles ?

Art. 11

Outre les remarques faites précédemment sur la nécessité de rendre publiques les données à la base des critères d'évaluation choisis, les éléments suivants doivent être pris en considération :

Art 11 al.2 let b

Il s'agit des petits terrains. La base de données de Wüest et Partner comprend-t-elle une sous-catégorie avec les petits terrains uniquement ?

Pourquoi la première année, l'ajustement serait-il fixé par le Conseil d'Etat ? La commission sera-t-elle mise devant un fait accompli ?

Enfin, nous réaffirmons ici toutes les considérations émises sur les défauts actuels des articles 11 et 12 et exposées dans notre réponse à la question 3 du questionnaire à laquelle nous vous prions, respectueusement de vous référer.

Art. 13 et 16

Art.13 al.1 et 16 al.1

La formulation selon laquelle « La valeur de l'immeuble résultant de l'évaluation schématique est présumé correspondre à la valeur vénale. » ne convient pas. La jurisprudence constante du Tribunal fédéral indique qu'**une expertise immobilière, quelle qu'en soit sa valeur, n'est pas une preuve de la valeur** mais uniquement une opinion d'expert.

Ces dispositions 13 al. 1 et 16 al.1 sont de ce fait inacceptables, elles renversent le fardeau de la preuve sans fondement solide. Ce serait au contribuable de prouver que la valeur fixée par l'AFC est fautive. Cela ouvre manifestement la voie à l'arbitraire.

Art.13 al.2 et 16 al.2

Le fait que l'administration fiscale puisse, pour chaque période fiscale, apporter la preuve que la valeur de l'immeuble résultant de l'évaluation schématique ne correspond pas à la valeur vénale est contraire à la sécurité du droit et nous semble peu cohérente avec la présomption -contestée- de l'alinéa 1.

Art.13 al.3 et 16 al.3

Ces alinéas sont techniquement défaillants.

Le seul renvoi aux articles 24 à 61A LPfisc est trop restrictif. Qu'en est-il, par exemple, du droit de consulter le dossier (art 17 LPFisc) ou du droit d'être entendu (art.18 LPFisc) ?



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

En outre le renvoi aux articles 59 à 61A est inapproprié car il s'agit des dispositions sur le rappel d'impôt. Pour mémoire, l'article 53 al.1 LHID prévoit que : « Un rappel d'impôt est exclu lorsqu'il n'y a que sous-évaluation des éléments imposables. »

Art. 17

Le mécanisme doit être explicité. Une certaine densité normative devrait être trouvée en répondant notamment aux questions suivantes :

- Comment l'AFC va-t-elle splitter ?
- Comment le montant de la rente de superficie sera-t-il pris en compte ?
- Comment l'indemnité de retour est-t-elle prise en compte ?

Art. 2 modifications à d'autres lois

Art.82 al.5 LCP

Le prix d'acquisition est notarié, publié et enregistré à l'AFC. Que vise-t-on ici ?

La valeur fiscale est censée être inférieure au prix d'acquisition (art. 6 al.2 LEFDI) pourquoi indiquer autre chose ici ?

À quelle date les termes « à la date d'acquisition » se réfèrent-ils ? Au 31 décembre suivant (prix d'achat) ou au 1^{er} janvier précédent (valeur fiscale chez le vendeur) ?

Art.82 al.7 let.b LCP

Cette disposition contient une lourde inégalité de traitement avec les immeubles locatifs. Les immeubles locatifs sont estimés chaque année et l'on taxe la plus-value intervenue les 5 dernières années. Actuellement pour les immeubles estimés, l'estimation a lieu tous les 10 ans et l'on taxe la plus-value des 10 dernières années. La modification proposée vise à prendre en considération le prix d'achat pour les immeubles estimés. Cela ne respecte pas la logique qui précède. En cas de travaux à plus-value, comment le système fonctionne-t-il ? Il s'agit de maintenir le principe qui prévaut. Les estimations ayant lieu tous les 4 ans, la plus-value à prendre en compte est celle des 4 dernières années.

Art. 59 al. 1 tableau LIPP

Pourquoi un saut à 0.85 dès 1,6 millions ?

Art. 72 al.15 LIPP

La disposition ne s'appliquerait pas aux terrains nus ?
Que se passe-t-il si l'on a affaire à plusieurs parcelles mais qui forment un tout ?



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Art. 72 al.17 LIPP

Pour autant que nous ayons bien compris la disposition proposée, deux conditions sont nécessaires pour bénéficier de la déduction sociale de l'article 72 al.15 de la LIPP :

- Être propriétaire au moment de la première période fiscale qui suit l'entrée en vigueur de la loi (implicite) ;
- Bénéficier d'un montant effectif de déductions sociale calculé en application de l'alinéa 25, pour cette première période fiscale qui suit l'entrée en vigueur de la loi.

Nous contestons cette seconde condition qui détermine pour l'entier de la période d'application de la déduction sociale son champ d'application. Exclure d'emblée certains contribuables propriétaires qui subiraient « l'impact très important de la réévaluation du parc immobilier, principalement sur des biens occupés de longue date... » (exposé des motifs page 40, 4ème paragraphe) contrevient directement au but énoncé de garantir que la hausse fiscale envisagée ne contraigne pas le propriétaire à vendre son bien en raison d'une hausse fiscale insupportable.

Le propre de la prévoyance professionnelle est de garantir des revenus plus importants au début de la retraite pour ensuite lorsque les besoins diminuent avec le grand âge, disposer de moins de revenus. C'est en ce sens que la proposition visant à dire qu'un propriétaire plus jeune qui dispose de revenus n'ouvrant pas, à ce moment-là, le droit à la déduction sociale, ne doit en tout cas pas en être privé, plusieurs années plus tard, lorsque normalement, les revenus diminuent et qu'il est plus fragile.

Sous cette forme, la disposition pourrait exclure des propriétaires encore actifs au moment de l'entrée en vigueur de la loi parce que, à ce moment-là, leurs revenus ne permettraient pas le bénéfice de la déduction sociale tandis qu'au moment de la retraite, ils devraient en bénéficier. L'effet de seuil est tout à fait inopportun et la « protection » voulue inopérante.

En outre, ce texte peut mener à des iniquités crasse, notamment pour des indépendants avec des revenus variables qui ne seraient éligibles, ou non, à la déduction sociale que sur la base d'un seul revenu annuel.

Pour ces raisons, il est normal, à nos yeux, que la déduction sociale s'applique aux contribuables qui sont déjà propriétaires dans la période fiscale qui suit l'entrée en vigueur de la loi. Par contre, l'application de l'alinéa 25 de l'article 72 LIPP, ne saurait être limitée à un seul droit formateur pour l'ensemble de sa durée d'application.

Art. 72 al.19 LIPP

Il semble que les droits d'habitation et les donations ont été oubliées dans cette rédaction. Il n'y a aucune raison de supprimer une ancienne valeur fiscale au profit des « autres héritiers faisant ménage commun » qui sont souvent des enfants mineurs ou de personnes handicapées, à la charge du conjoint survivant.

Cette disposition avait été réfléchié par le législateur, pourquoi la modifier dans un contexte qui ne le demande pas ?



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Art. 72 al.24 LIPP

Le calcul prévu par cette disposition s'applique avant ou après l'abattement de 40% ?

Art. 72 al.24 et 25 LIPP

Ces dispositions sont incompréhensibles. Ainsi, l'exigence de clarté de la législation n'est tout simplement pas respecté.

Art. 72 al.25 LIPP

On peut lier l'impôt sur la fortune au revenu net (bouclier fiscal). En revanche, l'on ne peut pas lier l'impôt sur la fortune et la fortune brute. Ce procédé est inenvisageable car il abouti à des résultats faux et donc iniques.

Art. 30 al.1 LPFisc

La LEFDI prévoit que c'est le fisc qui fixe la valeur des immeubles. Dans ces conditions pourquoi donc la demander au contribuable ?

Art. 30 al.3 LPFisc

A l'acquisition d'un immeuble pourquoi devoir transmettre le prix d'achat dans sa déclaration d'impôts puisque selon le système LEFDI l'on se base sur la valeur du terrain (art. 7) qui est connue de l'État et sur la valeur d'assurance du bâtiment (art. 8) ?

N'est-ce pas la valeur d'assurance du bâtiment qui devrait-être transmise ?

En outre, l'acquisition ne résulte pas nécessairement d'un achat. Le contribuable doit-il alors indiquer quelque chose, et quoi, puisque le projet parle seulement de prix d'achat ?

Art. 30 al.6 LPFisc

Ce texte est mal rédigé en sa dernière phrase. En effet, l'on ne dépose pas une déclaration fiscale lorsque l'on achète ou l'on construit un immeuble.

Conclusions

La volonté du Conseil d'Etat d'alourdir la fiscalité de la propriété de son propre logement de 225 millions supplémentaires par année - limités à 90 millions par des mesures de compensation temporaires - est inacceptable. Nous combattons toute réforme qui ne soit pas neutre pour les recettes de l'Etat et qui plus est à la seule charge des propriétaires de leur logement.

En outre, le moment est mal choisi puisque selon le communiqué de presse du 29 juin 2020, le canton n'échappera pas à une sévère récession !



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

La Chambre genevoise immobilière ne nie pas l'opportunité d'établir une nouvelle méthode d'estimation des villas et des appartements pour éviter les inégalités de traitement issues de l'application de la loi actuelle par les services de l'Etat.

Dans ce contexte, la méthode de nouvelles évaluations doit aboutir à une situation globalement neutre (ne pas générer de nouvelles recettes fiscales). A défaut, les mesures de compensation utiles à atteindre cette neutralité doivent, à tout le moins, rester pérennes et non limitée dans le temps.

Le système d'évaluation proposé (art.5 à 10 LEDFI) n'est pas assez explicite, il pourrait violer le droit d'être entendu des contribuables en particulier pour ce qui est des formules d'évaluation, de la définition des prix au m2 et du périmètre d'évaluation schématique.

La vétusté du bien doit être prise en compte pour obtenir une estimation qui ne soit pas erronée, ainsi des coefficients de vétustés doivent être revus au sein même de la méthode, y compris en ce qui concerne les parts de propriété par étages.

Les commissions d'experts ne peuvent être composées que de représentants désignés par les associations de propriétaires qui sont d'importance cantonales et leurs missions doivent être claires.

La déduction sociale prévue doit être formulée de manière compréhensible et ne doit pas être limitée dans le temps.

Enfin, les propriétaires occupants leurs logements (villas et appartements) doivent être exonérés de l'impôt immobilier complémentaire. Il s'agit de la seule mesure de compensation appropriée pour réduire, au moins un peu, la hausse disproportionnée des valeurs fiscales et la taxation inique de la fortune immobilière par rapport à celle de la fortune mobilière.

Sur ce dernier point (l'impact effectif de la propriété de son logement sur la fiscalité des personnes physiques) l'AFC serait certainement inspirée de proposer des mesures pour modérer ce qu'elle décrit dans l'exposé des motifs comme de très importantes hausses fiscales. Elle devrait modifier l'avant-projet après avoir étudié cet impact dans les autres cantons qui nous entourent, pour pouvoir comparer avec la situation genevoise.

Nous restons à disposition pour expliciter tout ou partie de notre prise de position et nous vous prions d'agréer, Madame la Conseillère d'Etat, l'expression de nos sentiments respectueux.

Pascal Pétroz

Président

Gregory Boria

Fiscaliste

Christophe Aumeunier

Secrétaire général