



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

COMMUNIQUE DE PRESSE

Genève, le 4 novembre 2022

Valeurs fiscales des logements des familles de propriétaires

Mesdames, Messieurs,

Une majorité du Grand Conseil genevois a accepté le 4 novembre 2022 un projet de loi du député Cyril Aellen qui pacifie la question discutée depuis plus d'une décennie relative à la détermination de la valeur fiscale applicable à une villa ou un appartement. Cette valeur diminuée des dettes, sert de base à l'imposition sur la fortune.

La nouvelle loi change de paradigme. Alors que Genève avait pratiqué des hausses linéaires périodiques des valeurs fiscales, il est proposé, après une dernière hausse linéaire de 12%, d'indexer ces valeurs à l'indice genevois à la consommation, l'indexation ne pouvant toutefois pas excéder 1% l'an.

Cette méthode a l'avantage d'une éventuelle progressivité plus douce et sans à-coup. Une notion dynamique est aussi introduite car, le cas échéant, les valeurs pourraient être diminuées si l'indice diminue.

Le projet comprend aussi une diminution de l'impôt immobilier complémentaire qui est un impôt spécifique à l'immobilier, frappant la détention d'immeubles, en sus de l'impôt sur la fortune. Cette diminution est justifiée pour alléger la charge fiscale supplémentaire liée à la hausse linéaire et l'indexation des valeurs fiscales.

Une diminution de l'impôt sur la fortune fait également partie de la réforme car elle est utile à l'équilibre de la fiscalité genevoise. Il est rappelé à cet effet que Genève, selon les chiffres de la Confédération, est le canton qui possède l'indice d'exploitation du potentiel fiscal le plus élevé du pays. La pression fiscale, en particulier sur les propriétaires est énorme, notamment parce que l'impôt sur la fortune y est le plus lourd de Suisse.

Enfin, une importante concession est faite puisque l'équilibre du projet mené par la majorité du Grand Conseil conduit à une hausse de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers (perçu lors de la vente du bien) qui passent, après une durée de détention particulièrement longue, de 25 ans, de 0% actuellement, à 2%.

Les critiques techniques des opposants à la loi nous semblent mal fondées. S'il existe bien un cadre légal institué au niveau fédéral par la loi d'harmonisation fiscale (LHID), il est reconnu, notamment par la Conférence des directeurs cantonaux des impôts (CSI) qu'il appartient aux cantons d'user d'une marge de manœuvre pour établir une méthode d'évaluation des valeurs fiscales des immeubles.





Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

C'est ainsi que cette même CSI approuve les différences significatives de valeur dans les relations intercantionales. Il est établi que, par exemple, les valeurs fiscales valaisannes sont, dans leur évaluation, notablement plus faibles que les valeurs genevoises.

La critique politique des opposants à la loi est insoutenable. Pour eux, les propriétaires sont tous des « riches » qui, par définition, ne seraient pas assez taxés. Les faits démontrent le contraire. Ils sont établis par la Confédération qui indique, dans les comparatifs intercantonaux, que Genève est le canton qui exploite le plus son potentiel fiscal.

Même si la solution trouvée après de très nombreux mois de travaux parlementaires n'est pas parfaite, la Chambre genevoise immobilière salue ce compromis.

Cyril Aellen, membre du Comité : tél. 079 241 76 86

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

