

Le 18 juin

OUI
à la LEFI



LEFI
Un projet de loi
plébiscité par
le Grand Conseil
à plus de 60%

Photo: C. Benzion



«Notre logement,
c'est toute notre vie»

Une imposition équilibrée et durable des propriétaires qui habitent leur logement

● Édito

À quatre semaines de la votation du 18 juin, nous vous proposons une explication sur les tenants et aboutissants de cette loi, maillon essentiel d'une fiscalité genevoise équilibrée. Alors que les deux tiers du Grand Conseil l'ont plébiscitée, un référendum a été lancé par ceux qui souhaitent fracasser l'équilibre trouvé.

Genève est déjà le canton qui taxe le plus. Il faut donc éviter de frapper encore plus lourdement les petits propriétaires de leur propre logement.

Tout comme, d'ailleurs, les petits commerçants propriétaires de leur arcade. Rappelons au passage que les grands propriétaires d'immeubles locatifs ne sont pas concernés par la LEFI.

Cette loi est le fruit d'un large consensus. La solution qui a été trouvée après de nombreuses années de travaux parlementaires comporte deux hausses fiscales et deux baisses, modestes, du taux d'imposition sur la fortune qui restera toutefois, le cas échéant, parmi les deux plus élevés de Suisse. Genève étant le canton qui taxe le plus, il s'est

« Cette loi est
le fruit d'un large
consensus »

agi de prendre en compte la capacité contributive des petits propriétaires qui, financièrement, ne peuvent simplement plus supporter des hausses fiscales. Le Grand Conseil a ainsi veillé à régler exhaustivement et à long terme la question des estimations fiscales des logements des propriétaires, et ce de

manière transparente, en introduisant, après une dernière hausse linéaire, une indexation des valeurs fiscales. Il s'est assuré que l'ensemble de ces mesures respectent le droit fédéral, notamment pour rétablir une égalité de traitement entre les anciens et les nouveaux propriétaires.

La question de la taxation obligatoire de la plus-value en cas de revente du logement a elle aussi trouvé une réponse raisonnable. Nous vous encourageons à dire OUI à une loi socialement juste et acceptable pour toutes et tous.

● Les arguments à la loupe

6 raisons objectives de dire OUI à la LEFI le 18 juin prochain

« Mettre fin aux inégalités fiscales, c'est une question de bon sens. »



La LEFI rétablit une égalité de traitement entre propriétaires.

Les écarts qui existent aujourd'hui entre les valeurs fiscales des logements des anciens et des nouveaux propriétaires peuvent être importants. Deux voisins peuvent avoir des valeurs fiscales différentes selon que l'un est propriétaire de longue date et l'autre propriétaire récent.

En procédant à une hausse des valeurs fiscales des propriétaires de longue date, **on réduit de manière significative l'écart possible de charges fiscales entre propriétaires** et on rétablit une égalité de traitement.

« Adopter une solution durable et équilibrée est essentiel. »



Régler durablement la question de la fiscalité des logements des propriétaires est nécessaire.

Il s'agit de donner de la prévisibilité aux contribuables qui ne peuvent, récemment, être pris de manière récurrente pour **les vaches à lait du canton**. Aujourd'hui, les propriétaires sont parmi les contribuables les plus taxés de Suisse. **Il s'agit de revenir à un équilibre raisonnable et acceptable pour toutes et tous.**

Les énormes excédents comptables de l'Etat de Genève permettent de baisser, un peu, la pression fiscale sans, à aucun moment, péjorer les prestations de l'Etat.

« Assurer une conformité au droit fédéral, c'est normal. »



Actuellement, l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers est de 0% si le propriétaire revend son logement après plus de 25 ans.

Porter désormais ce montant à **2% est obligatoire** pour se conformer au droit fédéral (LHID).

« Je trouve juste de prendre en compte la réalité financière des propriétaires de longue date. »



Les propriétaires de longue date sont évidemment souvent des propriétaires à la retraite.

Ils ne disposent plus de revenus autres que ceux de leur prévoyance. Le Grand Conseil refuse l'idée que ces propriétaires soient **contraints de vendre leur logement pour payer l'impôt sur la fortune** qui augmenterait en raison de la valeur fiscale.

Cette augmentation de « richesse fiscale » n'est que très théorique et administrative puisqu'elle n'apporte aucune amélioration à la situation financière du propriétaire de son logement. Au contraire.

C'est pour éviter des conséquences pénibles que la LEFI introduit une baisse de l'impôt immobilier complémentaire et une baisse de l'impôt sur la fortune.

« Accepter un projet de loi voté à plus de 60% par le Grand Conseil, c'est une évidence ! »



Les parlementaires ne s'y trompent pas : par **la solution juste et équilibrée** qu'il porte, le projet de loi de la LEFI est fondamentalement rassembleur.

Il a obtenu près des 2/3 des voix lors du vote au Grand Conseil.

Les partis suivants ont pris position favorablement à cette loi : Les Verts Libéraux, Le Centre, le MCG, le PLR et l'UDC.

« Grâce à la baisse de 15% du taux d'imposition sur la fortune, on crée un équilibre fiscal. »



Genève a le taux de **l'impôt sur la fortune le plus élevé de Suisse**, il avoisine marginalement 1%.

Si l'on y ajoute l'impôt immobilier complémentaire qui surtaxe la fortune immobilière, il dépasse les 1,1%.

Afin de diminuer l'impact des hausses d'impôts prévues dans la LEFI, la baisse de l'impôt immobilier complémentaire de 1% à 0,2% est utile mais insuffisante. C'est la raison pour laquelle le Grand Conseil a décidé de diminuer de 15% le taux de l'impôt sur la fortune.

● La LEFI décryptée

Une loi pour mettre fin aux inégalités fiscales



De quoi parle-t-on ?

La loi sur l'estimation fiscale de certains immeubles (LEFI) L 13030 a pour but de **corriger des inégalités de traitement fiscal** entre les différents propriétaires et d'assurer une conformité **avec le droit fédéral**. Elle concerne uniquement les propriétaires **qui habitent leur logement** (appartements, villas). Avec la LEFI, un équilibre fiscal est trouvé qui permet de stabiliser et de pérenniser la question de la fiscalité des propriétaires. Elle est le fruit d'un compromis rassembleur qui a obtenu près des 2/3 des voix lors du vote par le Grand Conseil.

Concrètement, la loi se traduit par **deux augmentations fiscales** pour les propriétaires et, en parallèle, par **deux mesures de compensation** permettant de limiter une hausse trop brutale de l'impôt:

Les augmentations

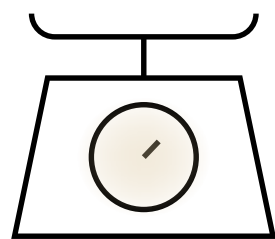
+ 12% de la valeur fiscale du logement des anciens propriétaires. Ceci afin de réduire l'écart de valeur qui est trop important entre les anciens et les nouveaux propriétaires, en raison de l'évolution des prix. La hausse sera suivie d'une réévaluation annuelle et plafonnée de la valeur pour pérenniser le système.

+ 2% sur le taux d'imposition des plus-values en cas de revente du logement après 25 ans (contre 0% actuellement) pour s'assurer de la conformité au droit fédéral.

Les diminutions (mesures de compensation)

Abaissement à 0,2 ‰ en lieu et place de 1 ‰ de l'impôt immobilier complémentaire, afin d'éviter des situations pénibles notamment pour les propriétaires de longue date qui sont par définition les plus âgés et qui, de ce fait, ne disposent plus comme revenu que de leurs rentes de prévoyance.

Réduction de 15% du taux de l'impôt sur la fortune, en complément de la baisse de l'impôt immobilier complémentaire qui, à elle seule, reste insuffisante.



Ces deux diminutions sont un contrepois indispensable afin d'éviter de mettre en difficulté financière certains propriétaires, notamment les retraités.

Ces mesures débouchent sur une économie d'impôt de 100 millions qui ne péjore pas les prestations publiques puisque le canton réalise des excédents comptables très importants (727 millions en 2022).

Accepter la LEFI le 18 juin c'est une question de bon sens !

Questions Réponses

Les propriétaires genevois sont parmi les plus taxés de Suisse ?

✓ **Vrai. 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 (valeur locative) et sur la fortune, et au surplus les impôts particuliers que sont les droits d'enregistrement, l'impôt immobilier complémentaire et l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers.

Ces trois derniers impôts grèvent annuellement les propriétaires de plus de 717 millions supplémentaires.

(source : comptes de l'État retravaillés 2022).

La LEFI rétablit une égalité de traitement entre propriétaires ?

✓ **Vrai. Il existe aujourd'hui des écarts importants entre les valeurs fiscales des propriétaires anciens et récents.**

En 2019, la Cour constitutionnelle de la Cour de justice a retenu que l'égalité de traitement entre propriétaires serait rétablie si une hausse totale de 20% des valeurs fiscales était appliquée.

Ainsi, en pratiquant une hausse de 7% en 2019 puis de 12% en 2023 (si la LEFI est acceptée), le Grand Conseil réduit de manière significative l'écart possible de charges fiscales entre propriétaires et rétablit une égalité de traitement.

L'impôt sur la fortune est trop élevé à Genève ?

✓ **Vrai. La plupart des pays a aboli l'impôt sur la fortune.** La loi d'harmonisation fiscale (LHID) prescrit une obligation pour les cantons et les communes d'imposer la fortune. Ils décident librement du taux de cette imposition. Le canton de Genève est le canton suisse qui a le taux d'imposition le plus élevé du pays.

Des chiffres qui interpellent

1,3
milliard

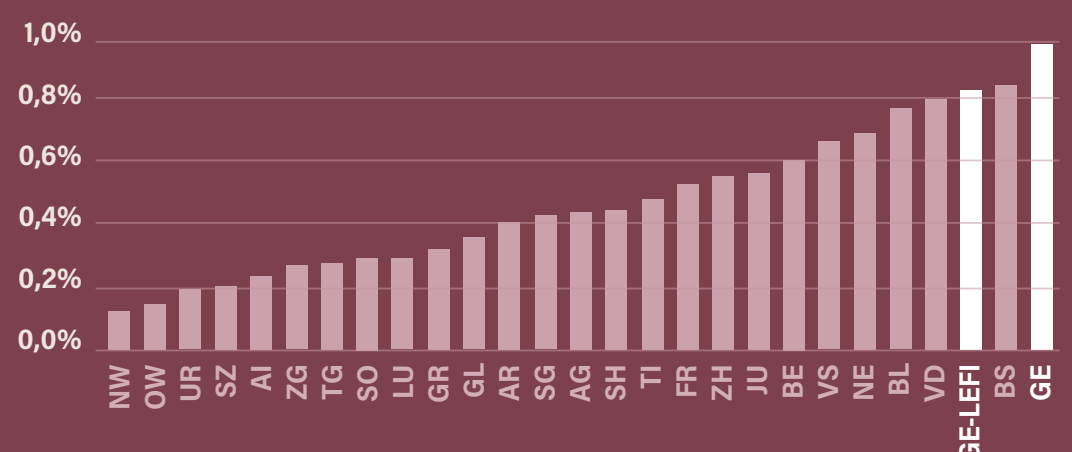
C'est l'**excédent record de revenu** dans les caisses de l'Etat en 2022 (hors amortissement)

717
millions

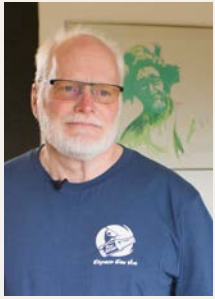
C'est la somme conséquente en **impôts particuliers payée chaque année** par les propriétaires genevois qui habitent leur logement.

(source : comptes de l'État retravaillés 2022).

Taux d'imposition sur la fortune en Suisse



Témoignages



CHRISTIAN ETIENNE
Propriétaire à Athenaz

“ Je ne voudrais pas être obligé de devoir vendre ma maison pour payer des impôts qui, à Genève, deviennent de plus en plus lourds. Ce serait vraiment regrettable et préjudiciable.

“ Je suis d'accord de payer des impôts pour autant qu'ils soient justes et équilibrés.



VAÏLUNA DALIGAULT
Propriétaire à Hermance



CARMEN ET JEAN-FRANÇOIS GRAU
Propriétaires à Troinex

“ Nous espérons que cette loi soit acceptée afin que, pour un couple de retraités comme nous, la fiscalité devienne moins lourde.

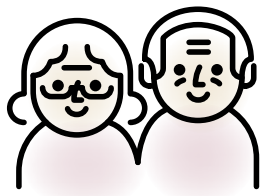


● Avant - Après LEFI

À combien se montent réellement les impôts ?

L'application de la LEFI se traduira par des ajustements sensibles au niveau de la valeur fiscale des logements à Genève, ainsi que sur les montants d'imposition de leurs propriétaires occupants.

Voici ci-dessous 2 exemples concrets qui viennent illustrer ces changements, mis en perspective avec la réalité fiscale des cantons de Zurich et de Bâle-Ville.



Un couple de retraités, ayant acheté son logement en 1981.

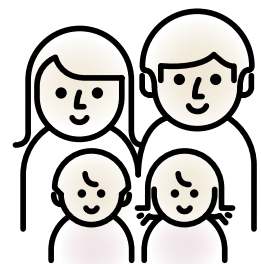
Situation d'un couple de retraités avec et sans la LEFI

	Sans LEFI	Avec LEFI
Valeur fiscale brute du logement	575'000	644'000
Valeur fiscale nette (-dettes et abattement)	145'000	186'000
Fortune mobilière	105'000	105'000
Fortune imposable avant déduction sociale	250'000	291'400
Montant de leur imposition à Genève	882	487

Même situation d'un même couple de retraités ailleurs en Suisse

	Sans LEFI	Avec LEFI
à Genève	882	487
à Zurich	153	178
à Bâle-Ville	112	131

Avec la LEFI, la situation fiscale du couple de retraités deviendrait moins pesante et se rapprocherait du niveau des autres cantons suisses.



Un couple avec 2 enfants, ayant acheté son logement en 2008.

Situation d'un couple avec 2 enfants avec et sans la LEFI

	Sans LEFI	Avec LEFI
Valeur fiscale brute du logement	1'400'000	1'568'000
Valeur fiscale nette (-dettes et abattement)	220'000	320'800
Fortune mobilière	280'000	280'000
Fortune imposable avant déduction sociale	500'000	600'800
Montant de leur imposition à Genève	2'247	1'542

Même situation du même couple avec 2 enfants ailleurs en Suisse

	Sans LEFI	Avec la LEFI
à Genève	2'247	1'542
à Zurich	550	645
à Bâle-Ville	1'080	1'227

Avec la LEFI, la situation fiscale du couple avec 2 enfants deviendrait moins pesante et se rapprocherait du niveau des autres cantons suisses.

Notre logement,
c'est toute notre vie



OUI à la LEFI

le 18 juin

Une imposition équilibrée des propriétaires qui habitent leur logement