

BIENVENUE

LA SÉANCE VA BIENTÔT DÉBUTER...



Présentation de la loi sur les estimations fiscales de certains immeubles (LEFI)

Me Cyril AELLEN

Ancien Président de la CGI

Avocat en l'étude AAA AVOCATS SA

Me Alexandre FALTIN

Président de la commission fiscale de la CGI

Avocat associé en l'étude Oberson Abels SA

DES en droit fiscal, chargé d'enseignement à l'Université de Genève



Sujet de la votation populaire du 18 juin

DE QUOI PARLE-T-ON ?

- La loi sur les estimations fiscales de certains immeubles (LEFI).
- Il s'agit de la valeur des logements des propriétaires à prendre en considération pour établir leur impôt sur la fortune.
- Les immeubles de rendement (locatifs) ne sont pas concernés.

Préambule

QUELQUES RAPPELS

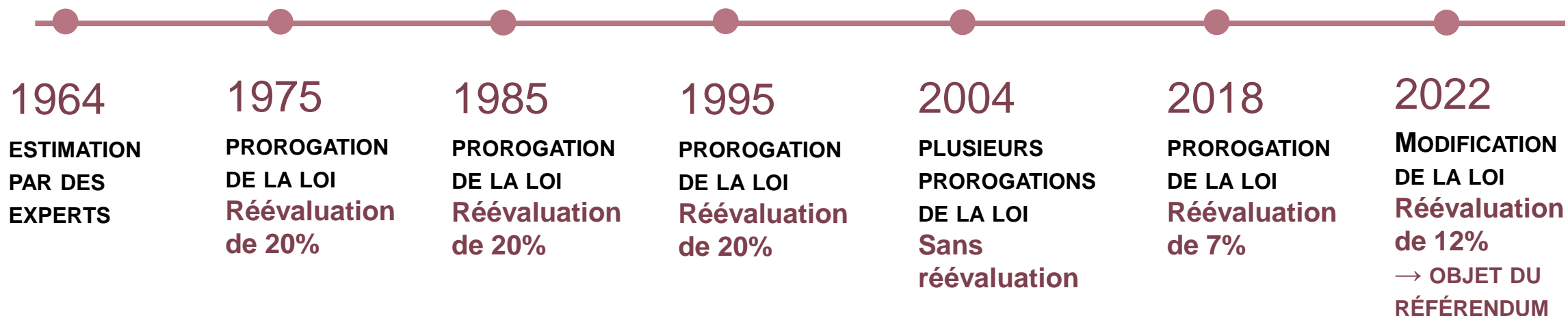
- L'impôt sur la fortune n'existe plus que dans quelques pays. La plupart l'ont aboli.
- La loi fédérale d'harmonisation fiscale (LHID) prescrit toutefois une obligation pour les cantons et les communes d'imposer la fortune.
- Ils décident librement du taux applicable. Genève a porté marginalement ce taux à près de 1%.
- La LHID donne des lignes directrices pour l'évaluation fiscales des logements des propriétaires. Toutefois les cantons disposent de marges de manœuvre assez larges pour définir leur propre méthode d'évaluation. Ces méthodes varient d'un canton à l'autre.

Préambule

ÉVOLUTION DES VALEURS

- Les valeurs fiscales sont pour rappel revues à la hausse lors des transferts de biens (ventes / successions d'un appartement ou d'une villa)

SUCCESSION DE RÉÉVALUATIONS PAR À-COUPS



- » Il serait donc **inexact** d'indiquer que les logements des propriétaires n'auraient pas été réévalués.

Préambule

HAUSSE RAMENÉE À 7%

- Fin 2018, le Conseil d'Etat dépose un projet de loi pour augmenter de 20% les valeurs fiscales des logements des propriétaires (appartements, villas ou arcades des commerçants).
- Saisi de ce projet de loi, le Grand Conseil a considéré qu'une hausse de 20% n'était pas supportable pour certains propriétaires.
- Le 22 novembre 2018, le Grand Conseil vote une hausse de 7% des valeurs fiscales.

Préambule

RECOURS LANCÉ POUR MAINTENIR LA HAUSSE DE 20%

- Cette loi a fait l'objet d'un recours auprès de la Chambre constitutionnelle de la Cour de justice (CCCJ) le recourant demande que l'augmentation de 20% soit maintenue.
- Dans son arrêt (ACST/42/2019) la CCCJ rappelle que le Tribunal fédéral a considéré qu'il n'apparaissait pas que le système genevois d'évaluation des logements des propriétaires serait contraire à la LHID.
- La CCCJ a toutefois considéré que la réduction de la majoration opérée par le Grand Conseil de 20% à 7% avait pour effet de maintenir un écart trop important entre la charge fiscale supportée par les anciens propriétaires et celle qui pèse sur les nouveaux propriétaires.
- Il s'agissait de rétablir une égalité de traitement en invitant le Grand Conseil à légiférer pour appliquer une hausse totale de 20%.

Les 4 mesures de la loi

LA MAJORATION

- La LEFI, après la majoration de 7%, intervenue en 2019, applique une majoration de 12% pour parvenir à une hausse de 20% (112% x 107%) et ainsi respecter l'arrêt de la Chambre constitutionnelle de la Cour de justice.
- Ensuite, pour **rendre le système pérenne**, une hausse systématique et régulière est prévue annuellement. Elle est liée à l'évolution de l'indice genevois des prix à la consommation mais plafonnée à 1% par an au maximum.

Exceptions :

Les biens dont la valeur fiscale a été estimée (1) par un expert, (2) ensuite d'une transaction, (3) d'une donation ou d'une succession après le 1er janvier 2013 sont exemptés de la hausse de 12%.

Les 4 mesures de la loi

LA MAJORATION

- Réclamation – contestation :
 - › Prouver que l'évolution de valeur de son logement est inférieure, dans les faits, à 12% ou que l'évolution appliquée et liée à l'indice genevois des prix à la consommation mais de 1% au maximum est trop élevée.

Les 4 mesures de la loi

LE TAUX DE L'IBGI – IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES ET GAINS IMMOBILIERS

- L'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers fiscalise la plus-value réalisée au moment de la vente d'un bien immobilier.
- Un taux dégressif s'applique sur la plus-value en fonction de la durée de possession: de 50% si l'on revend son bien au bout de 2 ans à 0% actuellement si l'on revend après de 25 ans de possession. Ce dernier taux est problématique dans la mesure où le **droit fédéral prévoit qu'il doit y avoir une imposition de la plus-value.**

La LEFI prévoit de porter ce taux à 2%, ce qui est raisonnable.

Les 4 mesures de la loi

LA BAISSSE DE L'IIC – IMPÔT IMMOBILIER COMPLÉMENTAIRE

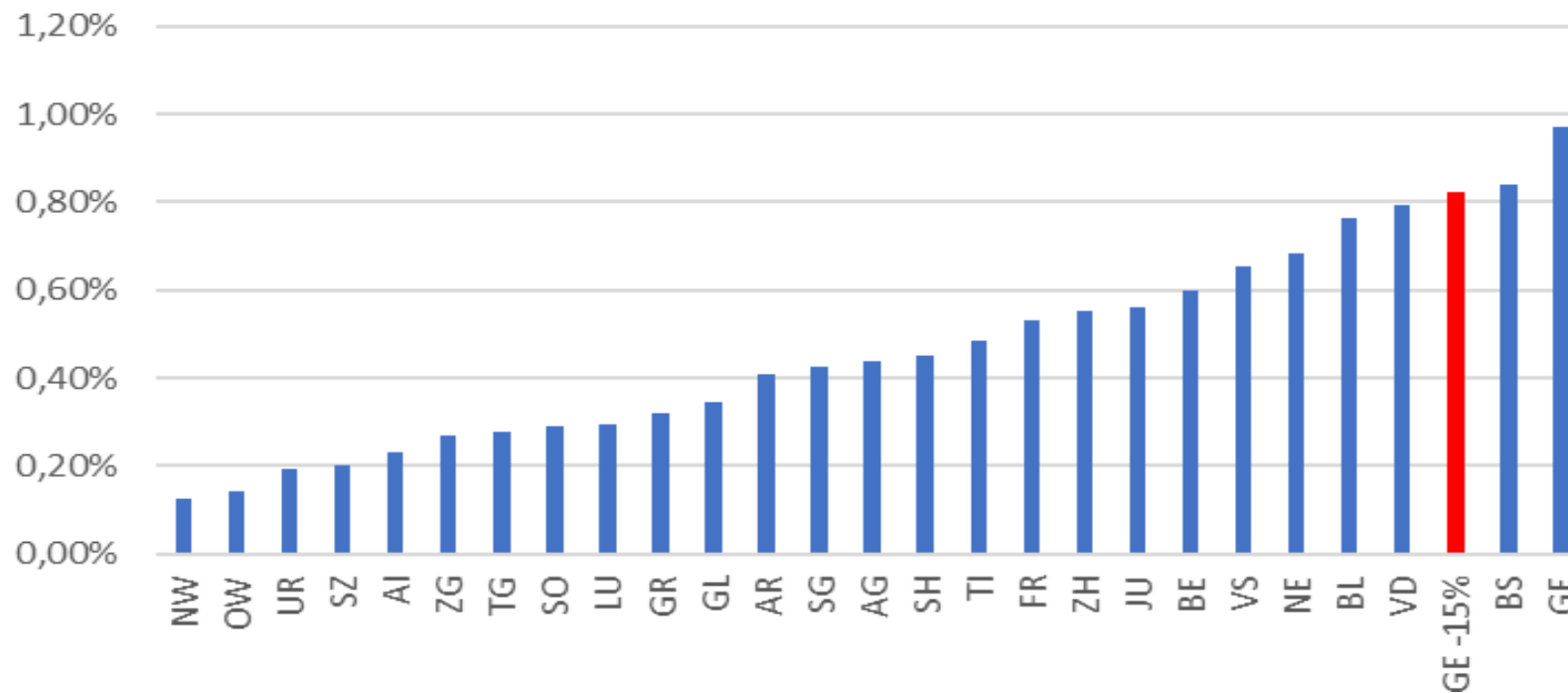
- L'impôt immobilier complémentaire est un impôt immobilier spécial qui frappe une nouvelle fois le contribuable genevois au niveau de l'imposition sur la fortune. Il **surtaxe ses biens immobiliers** et s'ajoute purement et simplement à son impôt sur la fortune.
- Le taux appliqué actuellement est de 1‰ pour les personnes physiques. Ce taux est appliqué sur la valeur fiscale brute du logement sans déduction des dettes.
- Les valeurs fiscales étant augmentées par la LEFI (12% puis ensuite en fonction de l'indice genevois des prix à la consommation mais limité à 1%) Il agit d'éviter des situations pénibles notamment pour les propriétaires à la retraite.
- La LEFI fait donc passer le taux de l'impôt immobilier complémentaire pour les immeubles détenus par des personnes physiques et affectés à leur résidence principale à **0,2 ‰ en lieu et place de 1 ‰.**

Les 4 mesures de la loi

LA BAISSÉ DE L'IMPÔT SUR LA FORTUNE

- Le taux d'imposition sur la fortune est le plus élevé de Suisse, il avoisine marginalement le 1%. En l'état, il représente donc une charge fiscale de 25% en une génération !

Taux d'impôt sur la fortune par canton



Les 4 mesures de la loi

LA BAISSÉ DE L'IMPÔT SUR LA FORTUNE

- Afin de diminuer l'impact fiscal de la hausse des valeurs fiscales des logements occupés par leurs propriétaires, la baisse de l'impôt immobilier complémentaire est utile mais insuffisante. Le Grand Conseil l'a constaté et a décidé de diminuer de 15% le taux de l'impôt sur la fortune.
- Nécessaires aux propriétaires de leur logement, cette mesure est aussi indispensable aux entrepreneurs genevois et aux rentiers.

Conclusions : oui-lefi.ch

LES FORCES EN PRÉSENCE

- La LEFI a été votée par : le PLR, le Centre, le MCG et l'UDC.
- Elle a été acceptée presque par les 2/3 du Grand Conseil (64 oui, 29 non, 13 abstentions), seul 1/3 s'est opposé.

Conclusions : oui-lefi.ch

- Hausses des valeurs fiscales : 12% puis selon l'indice des prix à la conso. limitée à 1% l'an.
- Adaptation du taux d'imposition de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers : 2% après 25 ans.
- Diminution de l'impôt immobilier complémentaire : de 1‰ à 0,2‰.
- Diminution de 15% du taux de l'impôt sur la fortune.

100 MILLIONS D'ÉCONOMIES D'IMPÔT

- › Les prestations publiques ne sont pas péjorées puisque le canton réalise des excédents comptables très importants.
- › La LEFI pérennise une situation équilibrée.

Votez et faites voter : OUI à la LEFI !

Merci de votre attention

oui à la LEFI
le 18 juin

oui à la LEFI
le 18 juin

**Une imposition équilibrée des propriétaires
qui habitent leur logement**