

# **RASSEMBLEMENT pour une politique sociale du logement**

[secretariat@rpsl.ch](mailto:secretariat@rpsl.ch)

12 rue du Lac  
CP 6150  
1211 Genève 6  
Tél. 022 716 18 08  
Fax 022 716 18 05

## **Consultation cantonale :**

**Avant projet de loi sur les estimations fiscales de certains immeubles  
(estimation du parc immobilier non locatif selon le droit fédéral  
harmonisé) et mesures de compensation**

et

**Trois-avant projets de loi visant à simplifier la taxation immobilière**

\* \* \*



[http://journal.tdg.ch/files/imagecache/650x650/files/galleries/IMG\\_0001\\_6.jpg](http://journal.tdg.ch/files/imagecache/650x650/files/galleries/IMG_0001_6.jpg)

## Introduction

Le RPSL a bien reçu la consultation cantonale sur l'avant-projet de loi sur les estimations fiscales de certains immeubles (estimation du parc immobilier non locatif selon le droit fédéral harmonisé) et mesures de compensation et sur les trois-avant-projets de loi visant à simplifier la taxation immobilière et remercie le DF pour celle-ci.

Le RPSL s'est penché sur ces propositions et a arrêté sa position lors de son comité du 28 novembre 2012. Le propos portera sur les deux volets mis en consultation de manière différenciée, même si certaines considérations sont communes.

### 1. Avant-projet de loi sur les estimations fiscales de certains immeubles (estimation du parc immobilier non locatif selon le droit fédéral harmonisé) et mesures de compensation

A titre préalable, le RPSL tient à préciser qu'il n'approuve pas l'objectif absolu de neutralité fiscale annoncée d'emblée dans ce dispositif. En effet, les propriétaires de biens immobiliers sont, dans la règle, des contribuables aisés à qui il est légitime de demander une grande solidarité fiscale.

De plus, il est avéré que le dispositif genevois conduit depuis de nombreuses années à une sous-évaluation systématique de la fortune des propriétaires qui ne mettent pas leur bien en location. Par conséquent, nous relevons qu'en période de crise des recettes de l'État de Genève, il est juste de demander une plus grande participation à ceux qui ont bénéficié depuis longtemps d'un système les favorisant par rapport aux autres propriétaires ou locataires imposés sur la fortune.

Finalement, le RPSL ne cache pas sa critique envers la procrastination dont a fait preuve l'État de Genève face à l'adaptation de sa législation : en laissant perdurer aussi longtemps un système injuste et créateur d'inégalités, il rend toute adaptation plus difficile à mettre en œuvre et à accepter par les citoyens et les contribuables concernés. Sans compter les millions de recette fiscale ainsi envolés qui auraient pu, par exemple, être employés pour construire des logements d'utilité publique, voire pour acheter des terrains afin de lutter activement contre la pénurie de logements.

**Question 1 :** *Appuyez-vous l'orientation générale de l'avant-projet visant à estimer les immeubles non locatifs à leur valeur vénale et les immeubles agricoles à leur valeur de rendement conformément à l'art. 14LHID (art. 53 LIPP) ?*

Comme précisé, nous n'approuvons pas l'objectif annoncé de neutralité fiscale. Cependant, nous appuyons l'orientation générale de l'avant-projet sur les principes d'estimation proposés.

**Question 2 :** *Aux fins de simplification et d'économie de moyens s'agissant des immeubles non agricoles, approuve-vous leur estimation moyennant :*

- a) *L'emploi d'un questionnaire adressé au contribuable (art. 72 al. 8 LIPP et art. 30 al. 2 LPFisc) ?*
- b) *Le recours, dans la mesure du possible, à une méthode statistique (art. 53 al. 3 LIPP) ?*

Globalement nous soutenons le recours à une méthode statistique complétée ou nuancée par des critères objectivables (année de construction, localisation géographique, éléments d'attractivité du bien, etc.) obtenu sur la base d'un questionnaire adressé au contribuable.

Cependant, cette méthode devrait également être complétée par des « pointages » par sondages aléatoires qui seraient soumis à une analyse d'estimation individuelle afin d'en vérifier la validité.

**Question 3 :** *A défaut de pouvoir utiliser la méthode statistique en raison des caractéristiques atypiques de l'objet immobilier à estimer, ou lorsque la valeur obtenue à l'aide de cette méthode aboutit à une valeur qui excède la valeur vénale, approuvez-vous le recours à une estimation individuelle classique à l'aide d'experts (art. 53 al. 4 et 54 al. 1 LIPP) ?*

Nous approuvons le recours à une estimation individuelle classique, soit sur requête du contribuable soit d'office par le DF. Les frais d'expertise doivent être à la charge du requérant.

De plus, afin de valider de telles expertises et les aspects méthodologiques, il nous semble important qu'une commission paritaire d'experts indépendants soit constituée (sur le modèle de la Commission de fixation du taux de capitalisation des immeubles).

**Question 4 :** *Approuvez-vous le recours à une visite sur place des immeubles en cas d'estimation individuelle experts ou aux fins de vérification des informations données par les contribuables (art. 30 al. 2 LPFisc) ?*

Nous approuvons les modalités prévues par l'art. 30 al. 2 LPFisc de l'avant-projet.

**Question 5 :** *Approuvez-vous la mise à jour régulière des valeurs d'estimation des immeubles (art. 54 al. 2 LIPP) ?*

Nous approuvons la mise à jour régulière des valeurs d'estimation des immeubles. Premièrement car, comme relevé ci-dessus, en laissant perdurer trop longtemps des valeurs de référence, toute adaptation est plus difficile à mettre en œuvre et à accepter par les citoyens et les contribuables concernés. Deuxièmement parce qu'une mise à jour régulière est la meilleure garantie du respect de l'égalité de traitement.

**Question 6 :** *S'agissant des immeubles agricoles, approuvez-vous leur estimation à la valeur de rendement, ce qui revient dans les faits à appliquer le guide fédéral pour l'estimation de la valeur de rendement agricole édicté par la Confédération (art. 53 al. 1 LIPP) ?*

Oui.

**Question 7 :** *Faut-il accompagner le projet de réestimation du parc immobilier des immeubles non locatifs par des mesures de compensation ?*

Non. Il s'agit, selon nous, d'un retour à la légalité.

**Question 8 :** *Dans quelle mesure faut-il compenser la réestimation du parc immobilier par des réductions de charge fiscale ?*

Le RPSL considère qu'il ne faut pas compenser la réestimation du parc immobilier.

Selon le principe « pas d'égalité dans l'illégalité » nous considérons que cette réestimation est le retour à une situation « légale ». Toute mesure de compensation recréerait une inégalité soit avec les propriétaires qui ont récemment acquis leur bien, soit avec les personnes qui sont imposées sur la fortune mobilière.

**Question 9 :** *Quelle(s) forme(s) doit (doivent) revêtir ces mesures de compensation :*

- c) Compensation intégrale de l'augmentation des recettes fiscales par un abaissement des taux d'imposition sur la fortune ?*
- d) Compensation intégrale de l'augmentation des recettes fiscales par la suppression de l'impôt immobilier complémentaire et par un abaissement des taux d'imposition sur la fortune ?*
- e) Compensation partielle de l'augmentation des recettes fiscales par un abaissement limité des taux d'imposition sur la fortune ?*

Comme rappelé ci-dessus, le RPSL n'est pas favorable à des mesures de compensation. Par rapport aux propositions formulées dans la consultation, nous considérons que seule la mesure c) est envisageable.

Nous nous étonnons d'ailleurs que le DF propose d'emblée une mesure (b)) qui recrée une inégalité de traitement et apparaît, selon l'aveu même des rédacteurs, comme « mal ciblée ».

## 2. Avant-projets de loi visant à simplifier la taxation immobilière

A titre préalable, le RPSL rappelle qu'il n'approuve pas l'objectif absolu de neutralité fiscale annoncée d'emblée dans ce dispositif. En effet, les propriétaires de biens immobiliers sont, dans la règle, des contribuables aisés à qui il est légitime de demander une grande solidarité fiscale.

Cependant, le système ici proposé est un tout et il nous semble aller globalement vers un progrès. Nous relevons l'importance de le concevoir comme un tout, que ce soit vis-à-vis du vote du Grand Conseil ou d'un éventuel vote populaire. Par conséquent, il nous semble important de le présenter dans un seul acte législatif non divisible, soit un seul projet de loi.

**Question 1 :** *Appuyez-vous l'orientation générale des trois avant-projets visant à simplifier la taxation immobilière ?*

Comme précisé en préambule, nous n'approuvons pas l'objectif annoncé de neutralité fiscale. Cependant, nous appuyons l'orientation générale des trois avant-projets. En particulier, le système « zurichois » qui introduit un barème progressif tout en tenant compte de la durée de la possession nous semble plus juste et comporter une potentialité de lutter contre la spéculation qui est bénéfique à Genève. Cependant, il ne faudrait pas, selon nous, cumuler ce point avec l'abattement de 4% admis pour la valeur des immeubles détenus depuis longtemps par le même propriétaire.

**Question 2 :** *Approuve-vous l'idée qu'un impôt immobilier juste doit frapper des plus-values et non des opérations ou des actes qui ne dégagent précisément aucune plus-value ?*

Oui, dans la mesure où l'on n'examine ici que la passation de la propriété ou d'un usufruit.

**Question 3 :** *Approuvez-vous l'abrogation totale de la loi sur les droits d'enregistrement ainsi que les dispositions contenues dans la loi générale sur les contributions publiques qui traitent des droits d'enregistrement, des droits de succession et de timbre ; préféreriez-vous que la loi sur les droits d'enregistrement soit maintenue en ce qui concerne les actes et opérations non immobiliers ?*

Dans la mesure où le système proposé ici apparaît comme un tout, non divisible, et nous semble aller globalement vers un progrès, nous approuvons l'abrogation totale de la loi sur les droits d'enregistrement ainsi que les autres dispositions y relatives.

**Question 4 :** *Etes-vous d'accord avec l'abrogation de la loi sur les droits de successions et la réglementation des donations entre vifs dans un projet de loi relatif à un impôt sur les successions et les donations entre vifs ?*

Encore une fois, dans la mesure où le système proposé ici apparaît comme un tout, non divisible, et nous semble aller globalement vers un progrès, nous approuvons l'abrogation de la loi sur les droits de succession et la réglementation y relative dans un projet de loi relatif à un impôt sur les successions et les donations entre vifs.

Nous rappelons néanmoins l'importance de concevoir ce dispositif comme un tout, que ce soit vis-à-vis du vote du Grand Conseil ou d'un éventuel vote populaire. Il est important de le présenter dans un seul acte législatif non divisible, soit un seul projet de loi.

**Question 5 :** *Acceptez-vous le barème qui se trouve dans l'avant-projet de loi relatif à un impôt sur les gains immobiliers, lequel se différencie du barème actuel essentiellement par le fait qu'il frappe les gains immobiliers en fonction de leur importance, selon un taux progressif ?*

Sur le principe d'imposer à un taux progressif en fonction du montant de la plus-value, nous considérons que cette modification est bonne. Nous ne nous prononçons pas sur les montants articulés dans le barème.

**Question 6 :** *Pensez-vous que si le projet de loi relatif à un impôt sur les gains immobiliers devait être adopté par le Grand Conseil puis la loi y relative acceptée en votation populaire, peu de temps avant son entrée en vigueur, une accélération des ventes immobilières se produise ?*

Non.

**Question 6 bis :** *Plutôt que le barème contenu dans l'avant-projet de loi relatif à un impôt sur les gains immobiliers, préféreriez-vous que le barème actuel, contenu à l'article 84 de la loi générale sur les contributions publiques, soit repris et que le taux à partir de 10 ans de possession soit modifié pour le rendre compatible avec le droit fédéral ?*

Le nouveau barème proposé est surtout différent du barème actuel pour une durée de possession de moins de 5 ans. Il nous semble que les travers spéculatifs du marché existent encore à 5 ans de possession. Nous considérons donc que le nouveau barème est trop indulgent avec la possession supérieure à 2 ans mais inférieure à 5 ans. Pour le surplus, nous considérons que le nouveau barème proposé est meilleur.

**Question 7 :** *Dans l'hypothèse où vous préféreriez une modification du barème actuel de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers, l'objectif de la neutralité des recettes fiscales ne pourrait pas être réalisé. Dans cette situation, seriez-vous d'accord avec la création d'un projet de loi sur les droits de mutation, lequel permettrait, précisément, de réaliser la neutralité des recettes fiscales, étant précisé qu'en pareil cas, l'objectif de la simplification de la taxation immobilière ne serait pas réalisé ?*

Comme déjà mentionné, nous n'approuvons pas l'objectif absolu de neutralité fiscale annoncée d'emblée dans ce dispositif, nous considérons que les propriétaires de biens immobiliers sont, dans la règle, des entités aisées à qui il est légitime de demander une grande solidarité fiscale, surtout lorsqu'on parle de n'imposer que les plus-values.

A ce titre, il nous semble primordial que les rentrées fiscales ne soient en aucun cas diminuées par l'objectif louable de simplification.