

# **Réévaluation du parc immobilier**

**Dossier de presse**

9 septembre 2020

## 1. Les objectifs de la réforme

D'après la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID), les villas, les PPE et les terrains nus doivent être évaluées à leur valeur vénale, soit au prix qui pourrait en être obtenu aux conditions du marché. Or, sur la base du système actuel, la plupart des valeurs fiscales des villas et PPE sont inférieures à la valeur du marché.

La réévaluation du parc immobilier vise à corriger les évaluations fiscales trop faibles de ces immeubles en les rapprochant autant que possible de leur valeur vénale. Cette réévaluation conduirait à une augmentation de la charge fiscale pour de nombreux propriétaires. C'est pour cette raison que des mesures d'accompagnement visant à atténuer cette augmentation de la charge fiscale sont prévues (voir point 4).

La réévaluation du parc immobilier déploiera ses effets pour l'impôt sur la fortune des personnes physiques, l'impôt sur le capital des personnes morales autres que les sociétés de capitaux et les sociétés coopératives, ainsi que pour l'impôt immobilier complémentaire des personnes physiques et des personnes morales.

Par ailleurs, les immeubles affectés à l'agriculture ou à la sylviculture ne sont pas impactés par la loi et continueront d'être évalués à leur valeur de rendement.

A noter que le projet de réévaluation du parc immobilier figurait pour la première fois dans le plan financier quadriennal du Conseil d'Etat 2018-2021, élaboré en novembre 2017. Ce projet, prévu lors de la précédente législature, n'est donc pas une conséquence de l'impact de la pandémie sur les finances de l'Etat.

### Remédier à une inégalité de traitement

Outre sa non-conformité au droit fédéral, le système actuel pose des problèmes sous l'angle de l'égalité de traitement. Il y a notamment inégalité de traitement entre propriétaires immobiliers et propriétaires de biens mobiliers, ces derniers étant toujours imposés sur la valeur vénale de leurs biens. Il y a aussi inégalité de traitement entre nouveaux et anciens propriétaires d'immeubles ayant fait l'objet d'une réévaluation récente suite à un transfert de propriété et anciens propriétaires d'immeubles n'ayant jamais été réévalués en l'absence de transfert. En effet, c'est seulement lors d'un changement propriétaire, par exemple lors d'une aliénation ou d'une succession, que la valeur fiscale des villas et des PPE est adaptée à la

valeur du marché. Lorsqu'un bien est occupé depuis longtemps par le même propriétaire, il ne fait pas l'objet d'une réévaluation, à part les majorations linéaires (voir point 2). Cette inégalité de traitement entre propriétaires d'immeubles peut être représentée avec les exemples suivants :

### *Exemple 1*

Les propriétaires 1 et 2 possèdent chacun une maison individuelle, semblables et proches l'une de l'autre, de 200 m<sup>2</sup> avec un terrain de 1'000 m<sup>2</sup>.

- Propriétaire 1 : achat en 1982 → valeur fiscale de 1 150 000 francs.
- Propriétaire 2 : achat en 2016 → valeur fiscale de 3 900 000 francs.

L'impôt du propriétaire 2 est calculé sur une assiette **3 à 4 fois plus importante** que celle du propriétaire 1.

### *Exemple 2*

Les propriétaires 1 et 2 possèdent chacun une PPE, semblables et proches l'une de l'autre, de 143 m<sup>2</sup>.

- Propriétaire 1 : achat en 1993 → valeur fiscale de 680 000 francs.
- Propriétaire 2 : achat en 2016 → valeur fiscale de 1 715 000 francs.

L'impôt du propriétaire 2 est calculé sur une assiette **2,5 fois plus importante** que celle du propriétaire 1.

## **2. Le système d'évaluation actuel a montré ses limites**

La dernière évaluation générale du parc immobilier s'est déroulée sur environ 3 ans et a été terminée en 1964. Elle valait pour une période de 10 ans appelée période décennale.

Au cours des périodes décennales suivantes, compte tenu des ressources importantes nécessaires pour procéder à une nouvelle évaluation générale et du délai de 3 à 5 ans pour la réaliser, le Grand Conseil a décidé d'y renoncer et de reconduire chaque fois les évaluations existantes pour une nouvelle période décennale avec une majoration linéaire de 20%.

A la fin de la période décennale allant de 1995 à 2004, tant le Conseil d'Etat que le Grand Conseil ont été conscients que la reconduction des évaluations existantes sur une période

décennale était impraticable en raison du droit fiscal fédéral harmonisé, lequel exige que les immeubles soient évalués à leur valeur vénale.

De ce fait, de 2005 à 2018, les évaluations ont été reconduites à quatre reprises, sur des périodes inférieures à 10 ans et sans majoration.

En octobre 2018, le Conseil d'Etat a présenté un projet d'augmentation linéaire de 20% sur les valeurs fiscales des villas et des PPE, pour une période de quatre ans. Cette réévaluation portait uniquement sur les villas et PPE acquis avant 2008. En novembre 2019, le Grand Conseil a modifié le projet initial en fixant une majoration de 7% pour une période de 10 ans.

En ce qui concerne cette dernière majoration, il convient de relever que la chambre constitutionnelle de la Cour de justice a constaté que la majoration de 7% consacrait une violation du principe de l'égalité de traitement et de l'imposition selon la capacité contributive. La Chambre constitutionnelle a invité le Grand Conseil à modifier cette disposition le plus rapidement possible.

## Chronologie du système d'évaluation actuel

- **1965-1974:** Mise en pratique de l'évaluation générale de 1964.
- **1975-1984:** Prorogation de l'évaluation générale de 1964 sur une période de 10 ans avec une majoration de 20%.
- **1985-1994:** Prorogation des valeurs fiscales au 31 décembre 1984 sur une période de 10 ans avec une majoration de 20%.
- **1995-2004:** Prorogation des valeurs fiscales au 31 décembre 1994 sur une période de 10 ans avec une majoration de 20%.
- **2005-2018:**
  - Prorogation des valeurs fiscales au 31 décembre 2004 jusqu'au 31 décembre 2007 (3 ans) sans majoration.
  - Prorogation des valeurs fiscales au 31 décembre 2007 jusqu'au 31 décembre 2012 (5 ans) sans majoration.
  - Prorogation des valeurs fiscales au 31 décembre 2012 jusqu'au 31 décembre 2014 (2 ans) sans majoration.
  - Prorogation des valeurs fiscales au 31 décembre 2014 jusqu'au 31 décembre 2018 (4 ans) sans majoration.

- **2019:**
  - Prorogation des valeurs fiscales au 31 décembre 2018 jusqu'au 31 décembre 2028 (10 ans) avec une majoration de 7%.

### 3. Le projet de réévaluation du parc immobilier

Le présent projet de réévaluation du parc immobilier prévoit de modifier le système d'évaluation actuel pour une mise en conformité avec la LHID afin que les évaluations fiscales des villas et de PPE correspondent à la valeur vénale.

Il prévoit que la valeur de ces immeubles est fixée de façon schématique pour chaque période fiscale. En substance, pour une villa, l'évaluation revient en pratique à procéder à l'addition de deux valeurs, soit la valeur du terrain et la valeur de la construction actuelle. S'agissant d'une part de PPE, l'évaluation revient en pratique à multiplier les m<sup>2</sup> par une valeur fiscale au m<sup>2</sup>.

La valeur résultant de l'évaluation schématique est présumée correspondre à la valeur vénale. Le contribuable comme l'administration fiscale cantonale peuvent apporter la preuve que cette valeur ne correspond pas à la valeur vénale.

S'agissant des immeubles agricoles, le coût d'une réévaluation systématique serait trop élevé par rapport aux éventuelles recettes fiscales supplémentaires résultant d'une telle réévaluation. Il est donc prévu de ne pas changer le système actuellement en vigueur pour ces immeubles mais de proroger pour ces derniers les valeurs existantes avec les dernières majorations linéaires susmentionnées.

#### Rappel des principales étapes du projet

**Novembre 2004**      Dépôt de la motion 1610 invitant le Conseil d'Etat à déposer au Grand Conseil un rapport portant sur l'évaluation fiscale des villas et PPE.

**Mai 2007**            Le Conseil d'Etat rend son rapport sur la motion 1610. Le Conseil d'Etat fait état d'un groupe de travail réunissant les membres de l'administration fiscale cantonale, de la Chambre genevoise immobilière (CGI) et de l'association de propriétaires de villas PIC VERT. Il identifie différentes options et propose une évaluation du parc

immobilier genevois au moyen d'un questionnaire. Il charge le département des finances d'examiner, sur les plans tant juridiques que techniques et administratifs, cette nouvelle méthode d'évaluation.

**Septembre 2012** Le Conseil d'Etat met en consultation un avant-projet de loi portant sur la réévaluation du parc immobilier. Cet avant-projet prévoyait d'utiliser une méthode d'évaluation statistique (méthode hédoniste) basée sur l'ensemble des biens d'une région, ce mode de faire devant permettre une évaluation relativement simple, rapide et économique d'un grand nombre de biens immobiliers. Le résultat de la consultation fait notamment état d'un manque de transparence de la méthode d'évaluation statistique, de la difficulté pour le contribuable d'en saisir le fonctionnement, et du fait qu'elle tiendrait trop compte des valeurs spéculatives pouvant occasionner une surévaluation des objets évalués.

**Novembre 2013** Au vu du résultat de la consultation portant sur l'avant-projet de loi, le Conseil d'Etat renonce à celui-ci et identifie la méthode d'évaluation appliquée dans le canton de Zurich comme étant plus appropriée. Il dépose le projet de loi 11313 relatif à la préparation de l'estimation des immeubles. Ce projet de loi constitue une mesure transitoire, préalable à la réévaluation des immeubles, qui introduit les bases légales nécessaires pour collecter, en dehors de la procédure de taxation ordinaire, les données relatives aux immeubles à évaluer, le temps que soient adoptées ensuite les dispositions législatives permettant la réévaluation des immeubles et simultanément des mesures de compensation.

**Mars 2014** Le Grand Conseil adopte la loi 11313 relative à la préparation de l'estimation des immeubles (LPEI).

**2015** En vertu de la LPEI, l'administration fiscale cantonale a collecté les données au moyen d'un questionnaire adressé aux propriétaires concernés. Cette opération s'est terminée en 2015.

**Dès 2016** Le département a ensuite mené en 2016 des études en collaboration avec la société Wüest Partner ainsi qu'avec un groupe de travail

comportant les milieux immobiliers (CGI et PIC VERT) pour un nouveau système d'évaluation basé sur la méthode appliquée dans le canton de Zurich.

## La méthode d'évaluation

Le Conseil d'Etat a choisi de mettre en place un système d'évaluation des immeubles comparable à celui appliqué par le canton de Zurich. Dans un arrêt du 10 juillet 2002<sup>1</sup>, le Tribunal fédéral a jugé que cette méthode est conforme à la LHID.

Le nouveau système d'évaluation est relativement simple, accessible et participatif pour le contribuable. En substance, pour une villa, l'évaluation revient en pratique à procéder à l'addition de deux valeurs, soit la valeur du terrain et la valeur de la construction actuelle. La valeur du terrain est déterminée en fonction d'un zonage établi dans chaque commune et la valeur de la construction actuelle correspond à la valeur d'assurance-incendie. Il suffira en effet au contribuable de multiplier le m<sup>2</sup> de son terrain par la valeur fiscale au m<sup>2</sup> par classe de situation ressortant des cartes, puis d'y ajouter la valeur de construction ressortant de la valeur d'assurance-incendie.

S'agissant d'une part de PPE, l'évaluation revient en pratique à multiplier les m<sup>2</sup> par une valeur fiscale au m<sup>2</sup>. La valeur fiscale au m<sup>2</sup> est déterminée en fonction d'un zonage établi dans chaque commune. Il suffira au contribuable de multiplier les m<sup>2</sup> de la PPE par la valeur fiscale au m<sup>2</sup> de sa classe de situation.

Les zonages pour le terrain (villas) et pour les PPE sont publiés au moyen de cartes sur le site Internet de l'Etat de Genève, ce qui permet au contribuable de procéder lui-même à l'évaluation de son immeuble. Dans le cadre de l'élaboration des cartes mentionnées plus haut, la valeur du terrain (pour les villas) et la valeur fiscale au m<sup>2</sup> des parts de PPE sont déterminées au moyen de formules.

Contrairement à l'ancien système, le nouveau système ne prend pas en compte, dans le cadre de l'évaluation schématique, les valeurs retenues en cas d'aliénation, à titre onéreux ou à titre gratuit, ou les cas de succession.

---

<sup>1</sup> ATF 128 I 240, RDAF 2003 II 219.

## Commission d'experts

Une commission d'experts, composée paritairement de représentants de l'administration cantonale et de représentants du secteur privé participe à l'élaboration de ces formules. Ses membres sont désignés par le département en fonction de leurs compétences reconnues pour l'évaluation des immeubles comme, par exemple, être titulaire d'un brevet fédéral d'expert en estimations immobilières. La commission d'experts fixe certains paramètres limitativement énumérés dans la loi, à savoir :

- le prix cantonal moyen par m<sup>2</sup> du terrain;
- un éventuel ajustement de la valeur du terrain en relation avec sa surface;
- le prix cantonal moyen par m<sup>2</sup> des parts de PPE avec, si nécessaire, une éventuelle décote.

Par ailleurs, la commission d'experts peut décider de mises à jour intermédiaires des cartes<sup>2</sup> et vérifie les formules par sondage sur la base des transactions communiquées par l'administration fiscale cantonale.

Même si le système est conçu dans le but de permettre à chacun de calculer la valeur fiscale de son immeuble, il est précisé qu'afin de faciliter la tâche du contribuable devant remplir sa déclaration fiscale, l'administration fiscale lui enverra, comme elle le fait déjà actuellement en matière de valeur locative, une communication contenant l'état des données en sa possession et permettant au propriétaire de reporter tout ou partie des informations nécessaires au remplissage de sa déclaration.

## Valeur du terrain

La commission d'experts déterminera le prix cantonal moyen à partir des données de l'office cantonal de la statistique (OCSTAT)<sup>3</sup>.

Des coefficients de macro-situation permettent de déterminer les prix par commune au moyen du prix cantonal moyen. A l'intérieur de chaque commune, une fourchette de valeurs de terrain est établie en fonction de micro-situations (par exemple qualité de la desserte en transports publics et privés, distance par rapport aux infrastructures, vue, émission de bruits, exposition, inclinaison).

---

<sup>2</sup> Les cartes sont mises à jour normalement tous les 4 ans.

<sup>3</sup> OCSTAT : [https://www.ge.ch/statistique/domaines/05/05\\_05/tableaux.asp](https://www.ge.ch/statistique/domaines/05/05_05/tableaux.asp).



Le département publiera tous les 4 ans (sauf mise à jour intermédiaire décidée par la commission d'experts) la carte des micro-situations et le prix au m<sup>2</sup> pour chaque parcelle sur le site Internet de l'Etat de Genève.

### **Valeur de la construction**

Quant à la valeur des constructions, elle est déterminée sur la base de la valeur d'assurance-incendie à la fin de la période fiscale (valeur à neuf). Une dépréciation due à l'âge du bâtiment (vétusté) est calculée depuis l'année de la construction (valeur du marché).

### **Parts de PPE**

La commission d'experts déterminera le prix cantonal moyen à partir des données de l'OCSTAT.

Des coefficients de macro-situation permettent de déduire les prix par commune à partir du prix cantonal moyen. A l'intérieur de chaque commune, une fourchette de valeurs (prix au m<sup>2</sup>) est établie en fonction de micro-situations (par exemple qualité de la desserte en transports publics et privés, distance par rapport aux infrastructures, vue, émission de bruits, exposition, inclinaison)

Le département publiera tous les 4 ans (sauf mise à jour intermédiaire décidée par la commission d'experts) la carte des micro-situations et le prix au m<sup>2</sup> pour les parts de PPE sur le site Internet de l'Etat de Genève.

### **Suppression de l'abattement pour les villas et les parts de PPE**

Le droit fiscal genevois connaît une particularité, à savoir que la valeur fiscale des immeubles fait l'objet d'un abattement de 4% par année d'occupation continue par le même propriétaire ou usufruitier, mais au maximum 40%.

Or, comme indiqué précédemment, la LHID prévoit que les immeubles doivent être évalués à leur valeur vénale. Dans ce cadre, l'octroi d'un abattement général sur la valeur d'un bien n'est pas possible au regard de cette disposition. Cet abattement doit ainsi être supprimé pour la détermination de la fortune imposable.

## 4. Les mesures d'accompagnement

Sans aucune mesure d'accompagnement, l'entrée en vigueur du nouveau système de réévaluation du parc immobilier (RPI) aurait pour conséquence, selon les estimations de l'administration fiscale cantonale faites à partir des données de l'année 2016, une augmentation des recettes fiscales d'environ 220 millions de francs, soit + 190 millions de francs d'impôt cantonal sur la fortune et + 30 millions de francs d'impôt immobilier complémentaire.

Ainsi, la réévaluation des valeurs fiscales des villas et des PPE, combinée à la suppression de l'abattement pour occupation continue, conduirait à une augmentation de la charge fiscale pour de nombreux propriétaires. Les contribuables ne sont pas tous touchés de la même manière par cette réforme. Ceux qui possèdent leur bien immobilier depuis de très nombreuses années – leur bien n'ayant ainsi pas fait l'objet d'une réévaluation récente à la valeur du marché – seraient le plus pénalisés.

C'est pour cette raison que des mesures d'accompagnement visant à atténuer autant que possible l'augmentation de la charge fiscale sont également prévues par le présent projet. La combinaison retenue dans le projet de loi permet d'atteindre les objectifs financiers fixés par le Conseil d'Etat. Cette solution présente aussi les avantages suivants :

- Préserver les propriétaires de longue date, souvent âgés, en minimisant le risque que des contribuables soient contraints de vendre leur lieu de logements en raison de la mise en vigueur de la RPI. Il s'agit de limiter au maximum l'impact moyen sur ce type de contribuables;
- Limiter les effets pour la classe moyenne, ayant un revenu compris entre 200 000 francs et 350 000 francs, qui bénéficie peu des mesures d'aide sociale;
- Réduire l'écart d'imposition sur la fortune avec les autres cantons;
- Eviter les effets de seuil dans la définition de la déduction sociale et favoriser une baisse linéaire des barèmes de l'impôt sur la fortune afin que tous les contribuables en bénéficient.

Ces mesures se traduisent par:

- **Une déduction sociale**
- **Une baisse du barème de l'impôt sur la fortune**

Les mesures d'accompagnement sont financées en partie par le biais d'une modification du taux de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers (IBGI) pour les gains immobiliers de plus de 25 ans.

## Déduction sociale

Cette mesure transitoire plus spécifique vise à limiter la hausse d'impôt sur la fortune liée à l'augmentation de valeur de l'immeuble consécutive à la réévaluation du parc immobilier (RPI). Elle s'applique aux contribuables occupant leur bien et ne disposant pas de revenus suffisants pour faire face à cette augmentation.

Ce mécanisme de déduction sociale vise à limiter l'augmentation de la charge fiscale découlant de la hausse de valeur du bien immobilier consécutive au nouveau système d'évaluation. Avec ce mécanisme, la hausse de la charge fiscale ne peut excéder une certaine proportion du revenu du contribuable.

Cette déduction sociale prend la forme d'un taux d'effort qui est de 1% jusqu'à 100 000 francs de revenu brut, puis connaît une augmentation linéaire jusqu'à 7% entre 100 000 francs et 350 000 francs. Au-delà de ce montant, le taux d'effort reste à 7%.

Cette mesure d'accompagnement est particulièrement efficace pour les contribuables occupant leur bien immobilier depuis de très nombreuses années, qui seraient le plus touchés par une forte augmentation de leur impôt sur la fortune. La volonté du Conseil d'Etat est en effet d'éviter des situations dans lesquelles des propriétaires d'immeubles se verraient contraints de vendre leur bien en raison d'une trop forte augmentation d'impôts due à la nouvelle valeur de leur bien.

Il est prévu que cette déduction sociale ne puisse bénéficier qu'aux contribuables domiciliés dans le canton, non imposés selon la dépense, et qui vivent dans leur bien immobilier au moment de l'entrée en vigueur du présent projet (non-application de la déduction sociale dans le cas de résidences secondaires ou d'immeubles loués).

La déduction ne sera accordée que pour les contribuables pour lesquels la valeur fiscale du bien qu'ils occupent a augmenté au moment de l'entrée en vigueur de la réévaluation et dont le supplément d'impôt, évalué au taux forfaitaire de 0,9%, dépasse le pourcentage du revenu brut fixé variant selon les tranches de revenu.

Cette déduction sociale s'appliquera également au conjoint survivant qui continuera d'occuper l'immeuble en tant que résidence principale après le décès de son conjoint, même dans l'hypothèse où ce dernier était le seul propriétaire du bien. La déduction sociale pourra également être reportée à l'autre époux en cas de transfert de propriété suite à un divorce, à condition que le bien immobilier continue à servir de résidence principale à l'autre époux depuis le transfert de propriété.

## **Baisse du barème de l'impôt sur la fortune**

Le prélèvement d'un impôt sur la fortune est une particularité suisse. A l'étranger, la grande majorité des Etats n'ont jamais connu cet impôt ou l'ont supprimé. S'il est obligatoire en Suisse depuis 2001 en raison de l'harmonisation fiscale prévue par la LHID, les cantons sont libres d'en déterminer le taux. Genève applique le taux marginal maximum le plus élevé de Suisse. Celui-ci se situe à hauteur de 1%, tandis que Nidwald, Obwald, Schwytz, Soleure ou Uri appliquent des taux s'élevant au maximum à 0,25%.

Sur la base de ce constat et afin de réduire l'écart d'imposition sur la fortune avec les autres cantons, une baisse de l'impôt sur la fortune apparaît bienvenue. A noter qu'une très faible proportion de contribuables assume la grande majorité de l'impôt sur la fortune. En effet, dans notre canton, 1% des contribuables paient environ 66% de l'impôt cantonal sur la fortune. Il suffit dès lors que quelques importants contributeurs quittent le canton pour que les finances publiques se trouvent affectées.

Le présent projet propose une diminution linéaire des taux de l'impôt sur la fortune fixée, à terme, à 15% de sorte que le taux marginal maximum de cet impôt, compte tenu des centimes cantonaux et communaux, serait porté à 0,85%. Genève resterait le canton appliquant le taux marginal maximum le plus élevé de Suisse.

Il faut noter que ce type de mesures ne cible pas exclusivement les propriétaires de biens immobiliers. Les baisses de barèmes s'appliquent indistinctement à tous les contribuables et réduisent également l'impôt des contribuables sans fortune immobilière. Leur impact sur eux est toutefois marginal par rapport à celui qu'elles peuvent avoir sur les propriétaires de biens immobiliers. Par ailleurs, près de 85% des non-propriétaires ont un impôt sur la fortune nul et qui reste par conséquent inchangé suite à une modification de barème.

Cette diminution se fera de manière progressive sur les 3 périodes fiscales qui suivent l'entrée en vigueur de la réévaluation du parc immobilier. Pour la première période fiscale qui suit l'entrée en vigueur, les barèmes sont revus avec une baisse de 5%, puis 10% pour la deuxième année et enfin 15% lors de la troisième année.

## **5. La modification de l'IBGI comme outil de financement des mesures d'accompagnement**

Selon la loi générale sur les contributions publiques, l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers (IBGI) a pour objet le bénéfice résultant de l'aliénation d'immeubles situés dans le canton de Genève. Ce bénéfice correspond à la différence entre le prix de vente et le prix payé pour l'acquisition du bien.

Le taux de l'IBGI est fonction de la durée pendant laquelle l'aliénateur a été propriétaire de l'immeuble. Il varie entre 50% (immeuble détenu pendant moins de 2 ans) et 0% (à partir de 25 ans). Actuellement, la loi cantonale genevoise prévoit donc que les gains immobiliers réalisés plus de 25 ans après l'acquisition de l'immeuble ne sont pas imposés.

Contrairement à la hausse d'impôt consécutive à l'augmentation de la fortune due au nouveau système d'estimation des immeubles, l'IBGI est plus facile à supporter pour le contribuable car il porte sur un gain effectivement réalisé au moment de la vente du bien. Cette modification représente aussi une forme de rattrapage pour ceux qui se sont acquittés jusqu'à présent de l'impôt sur la fortune sur la base des valeurs historiques de leurs biens plutôt que sur la valeur vénale ou qui bénéficieront des mesures d'accompagnement.

Le Conseil d'Etat propose par conséquent de financer en partie les mesures d'accompagnement par une imposition des gains immobiliers réalisés après 25 ans, au taux, à terme, de 10%, soit le taux déjà appliqué actuellement pour une durée de propriété entre 10 et 25 ans.

Cette mesure devrait permettre un gain d'environ 50 millions de francs, ce qui rendra possible l'application des autres mesures en faveur des contribuables prévues dans le projet (déduction sociale et baisse linéaire de l'impôt sur la fortune).

Le projet prévoit une augmentation progressive sur les 3 années civiles qui suivent son entrée en vigueur, à savoir 3% la première année, 5% la deuxième année et 10% dès la troisième année.

## **6. Consultation sur l'avant-projet de loi**

Une procédure de consultation sur l'avant-projet de loi a eu lieu aux mois de juin et juillet 2020. Les entités suivantes ont été consultées : Ensemble à Gauche (EAG), le Mouvement Citoyens Genevois (MCG), le Parti Démocrate-Chrétien (PDC), le Parti Libéral-Radical (PLR), le Parti Socialiste (PS), l'Union Démocratique du Centre (UDC), Les Verts (Ve), les Vert'libéraux, AgriGenève, l'Association genevoise des locataires (Asloca), l'Association des communes genevoises (ACG), la Chambre de commerce, d'industrie et des services de Genève (CCIG), la Chambre genevoise immobilière (CGI), Coin de Terre, Domus Antiqua Helvetica, l'Union des associations patronales genevoises (UAPG), la Fédération genevoise des métiers du bâtiment (FMB), PIC VERT, l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI).

Sur la base des retours de la consultation, différentes adaptations ont été apportées au projet, notamment en ce qui concerne la composition et les compétences de la commission d'experts pour l'évaluation schématique, l'échelonnement de la baisse du barème de l'impôt sur la fortune sur les 3 périodes fiscales suivant l'entrée en vigueur du projet, ainsi que l'augmentation progressive du taux de l'impôt sur l'IBGI sur 3 ans également. Ainsi, les propriétaires qui avaient le projet de vendre leurs biens disposent d'une période transitoire.

## **7. Impact financier du projet**

Comme indiqué au point 4, l'impact du projet dû au nouveau système d'évaluation des immeubles (y compris la suppression de l'abattement pour occupation continue) conduirait, sans aucune mesure compensatoire, à une augmentation de recettes fiscales cantonales d'environ 220 millions de francs (+ 190 millions de francs d'impôt sur la fortune et + 30 millions de francs d'impôt immobilier complémentaire).

L'application des mesures d'accompagnement en faveur des contribuables concernés (baisse de l'impôt sur la fortune et déduction sociale), couplée avec l'outil de financement de ces mesures (modification du taux de l'IBGI), permettra cependant de limiter l'effet de la

réforme sur l'impôt pour la fortune, pour arriver à une augmentation de recettes fiscales cantonales de 90 millions de francs (+ 10 millions de francs d'impôt sur la fortune, + 30 millions de francs d'impôt immobilier complémentaire et + 50 millions de francs d'IBGI).

Compte tenu d'une période transitoire de 3 ans, l'augmentation de recettes fiscales s'élèvera à 105 millions de francs en 2021, à 95 millions de francs en 2022 et, dès 2023, à 90 millions de francs, ce qui correspond à l'objectif fixé par le Conseil d'Etat dans son PFQ 2021-2024 (voir le tableau ci-dessous).

Les montants sont exprimés en millions de francs	2021	2022	2023 et ss
Baisse linéaire des barèmes de l'impôt sur la fortune	5%	10%	15%
Taux de l'impôt sur les bénéfiques et gains immobiliers	3%	5%	10%
<b>Impact total de la RPI sur les recettes cantonales</b>	<b>+ 105</b>	<b>+ 95</b>	<b>+ 90</b>
Impôt cantonal sur la fortune (hors impôt communal)	+ 60	+ 40	+ 10
Impôt immobilier complémentaire	+ 30	+ 30	+ 30
Impôt sur les bénéfiques et les gains immobiliers	+ 15	+ 25	+ 50

## 8. Conclusion

Les orientations choisies par le Conseil d'Etat permettent de répondre aux objectifs qu'il s'était fixés dans le cadre de cette réforme importante, à commencer par l'atteinte de la cible budgétaire. La volonté de limiter au maximum l'impact moyen de la réforme sur les petits propriétaires est elle aussi respectée. Grâce aux mesures d'accompagnement, le projet minimise le risque que des contribuables âgés soient contraints de vendre leur lieu de logements en raison de la mise en vigueur de la réforme.

Les mesures d'accompagnement permettent également de limiter les effets pour la classe moyenne, ayant un revenu compris entre 200 000 francs et 350 000 francs, qui bénéficie peu des mesures d'aide sociale. Le Conseil d'Etat est par ailleurs parvenu à éviter les effets de

seuil dans la définition de la déduction sociale et à favoriser une baisse linéaire des barèmes de l'impôt sur la fortune afin que tous les contribuables en bénéficient. Enfin, cette baisse linéaire réduit l'écart d'imposition sur la fortune avec les autres cantons. Le Conseil d'Etat donne ainsi, dès 2021, un signal aux contribuables aisés sur sa volonté de maintenir et développer l'attractivité de notre canton.