

# Réévaluation du parc immobilier (RPI)



ROM THERIAS LUX

**Département des finances et des ressources humaines**

**9 septembre 2020**

Page 1

# Contexte

- 1964 : dernière estimation du parc immobilier genevois;
- Majoration de 20% à trois reprises, puis de 7% fin 2018;
- Majorations linéaires ne permettent pas de prendre en compte les situations particulières;
- Sous-évaluation de nombreuses villas et PPE dans le canton.

# Pourquoi faut-il changer?

- Non conformité du cadre actuel aux normes fédérales et inadéquation à la réalité du marché;
- Inégalité de traitement entre anciens et nouveaux propriétaires;
- Inégalité de traitement entre propriétaires de biens mobiliers et immobiliers;
- Système inéquitable en cas de successions ou divorces.

# Inégalité de traitement entre anciens et nouveaux propriétaires

## Propriétaire 1



achat en 1982  
→ valeur fiscale  
1'150'000 francs

## Propriétaire 2



achat en 2016  
→ valeur fiscale  
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.

# Priorités du Conseil d'Etat avec RPI

- Limiter l'augmentation de la charge fiscale;
- Porter une attention particulière aux propriétaires de longue date, souvent âgés;
- Travailler en concertation avec les milieux concernés;
- Privilégier des solutions justes et équitables.

# Méthode d'estimation

- Méthode schématique, simple, accessible et transparente;
- Reprise du système zurichois, jugé conforme à la LHID par le TF;
- Pour une villa: addition de la valeur du terrain et de la construction actuelle;  
Pour une part de PPE: multiplication des m<sup>2</sup> par une valeur fiscale au m<sup>2</sup>;
- Commission d'experts compétente;
- Possibilité de contester l'évaluation par le contribuable comme par l'administration fiscale cantonale.

# Mesures d'accompagnement

## 1) Déduction sociale fixée en fonction du revenu du contribuable

- Vise à limiter la hausse d'impôt
- Eviter des situations dans lesquelles les propriétaires seraient contraints de vendre
- Concerne les contribuables domiciliés à Genève qui occupent leur bien principal
- La hausse de la charge fiscale ne peut excéder une certaine proportion du revenu du contribuable.

## 2) Baisse linéaire du barème de l'impôt sur la fortune

- Diminution progressive de 5% par an, sur 3 ans (5%, 10%, 15%).
- Taux marginal maximum, compte tenu des centimes cantonaux et communaux, à 0.85%.

# Importance de la déduction sociale



Monsieur décède en janvier 2021.

Madame hérite de la villa qui est estimée à 2'500'000 francs dans le cadre de la succession.  
Son revenu brut est fixé à 90'000 francs.

## Droit actuel



payera un impôt sur la fortune de 12'750 francs

## Avec RPI et la déduction sociale

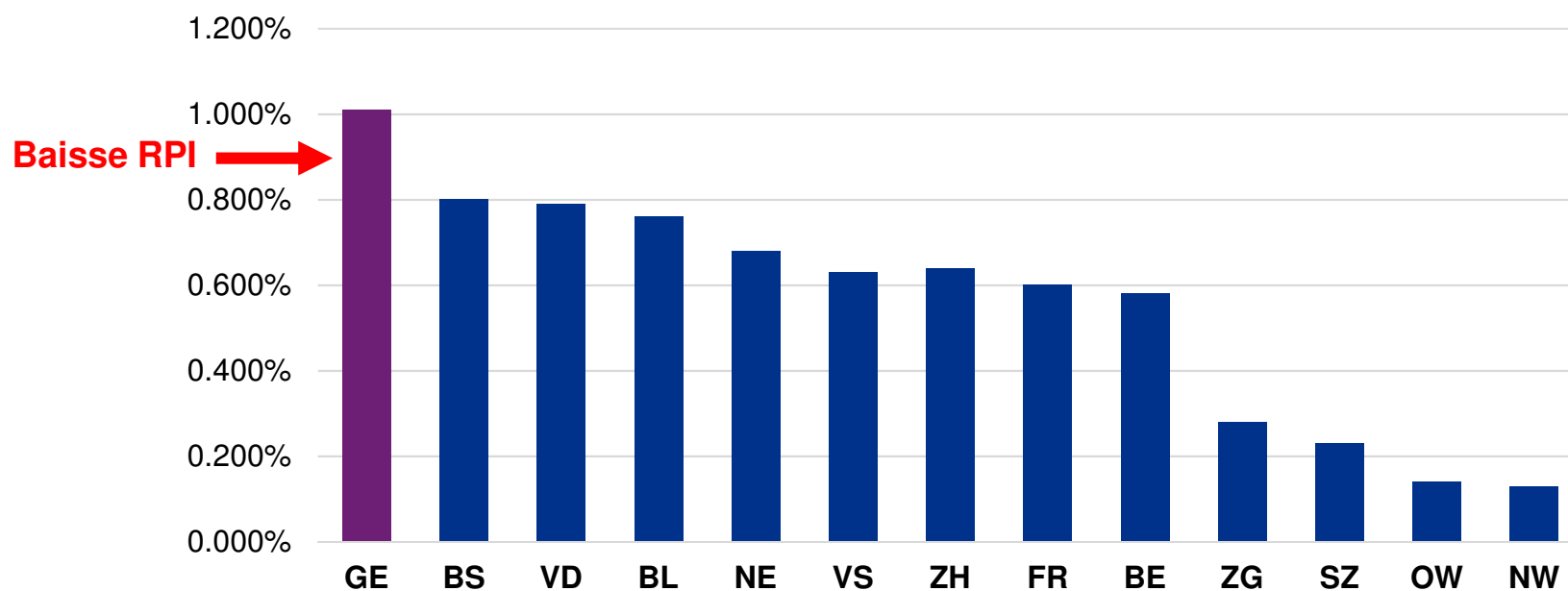


payera un impôt sur la fortune de 8'200 francs



# Impôt sur la fortune – comparatif suisse

Comparaison des taux d'impôt maximaux 2019, y.c. centimes cantonaux et communaux, (marié, 2 enfants)



Genève applique le taux d'imposition sur la fortune le plus élevé de Suisse

Source: KPMG

# Financement des mesures

- Modification de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers (IBGI);
  - Imposer les gains réalisés après 25 ans à un taux de 10%
  - Augmentation progressive de l'IBGI sur 3 ans (3%, 5%, 10%)
  - L'augmentation est plus facile à supporter pour le contribuable, car elle porte sur un gain effectivement réalisé au moment de la vente du bien.

# Impact financier

Montants 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 bénéfices 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 bénéfices et les gains immobiliers	+ 15	+ 25	+ 50

# Conclusion

- Respect du budget fixé par le Conseil d'Etat;
- Préservation des petits propriétaires;
- Limitation de l'impact pour la classe moyenne;
- Réduction de l'écart d'imposition sur la fortune avec les autres cantons;
- Diminution de la charge fiscale de l'impôt sur la fortune pour tous les contribuables;
- Limitation des effets de seuil sur la mesure sur le taux d'effort.

