

Tax News

L'estimation fiscale des immeubles



Votation populaire du 18 juin 2023: Objet n°6 : acceptez-vous la loi sur les estimations fiscales de certains immeubles (LEFI) ?

Pourquoi un OUI à la LEFI serait-il bénéfique pour l'ensemble des contribuables genevois·es ?

1. Introduction

Dans le canton de Genève, la valeur fiscale (ci-après « VF ») des biens immobiliers correspond généralement au prix d'acquisition, déduction faite d'un abattement annuel de 4%, jusqu'à concurrence de 40%. Toutefois, selon le droit fédéral, les biens immobiliers doivent être évalués à leur valeur vénale. La pratique genevoise n'étant pas conforme au droit fédéral, le Conseil d'Etat genevois a été amené à préparer un projet de loi en ce sens (septembre 2020). Ce dernier a été soumis au Grand Conseil mais n'a pas su trouver une majorité parlementaire prête à l'adopter. En revanche, un contre-projet élaboré par quelques député·e·s a été soumis et accepté par le Grand Conseil le 4 novembre dernier. Mécontente de la loi adoptée, la gauche genevoise a aussitôt lancé un référendum. Le nombre de signatures nécessaires ayant été récolté, le peuple genevois sera donc appelé à voter sur la LEFI le 18 juin prochain.

2. La LEFI

Dans les grandes lignes, le projet de loi soumis en votation prévoit notamment les changements ci-après en ce qui concerne l'imposition des biens :

- Les estimations fiscales actuelles sont majorées de 12 % (art.1 al.1) ;
- Dès la deuxième année, les estimations fiscales seront indexées d'un maximum 1 % par année conformément à l'évolution de l'indice genevois des prix à la consommation ;
- La majoration de 12 % ne serait toutefois pas appliquée dans les cas suivants (art. 4):
 - VF estimées par un·e expert·e à la valeur vénale après le 31 décembre de la 11^e année qui précède l'entrée en vigueur de la LEFI
 - VF fixée selon le coût de construction au 31 décembre de la 11^e année qui précède l'entrée en vigueur de la LEFI
 - VF des biens ayant fait l'objet d'une mutation après le 31 décembre de la 11^e année qui précède l'entrée en vigueur de la loi
- Baisse linéaire du barème de l'impôt sur la fortune de 15 % ;
- Baisse de l'impôt immobilier complémentaire qui passe de 0.1 % à 0.02 % ;
- Hausse de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers qui augmente de 0 % à 2 % pour les biens détenus depuis plus de 25 ans.

3. Conséquences fiscales de la LEFI, si elle était acceptée

Pour les propriétaires :

La fiscalité des propriétaires sera clairement impactée en cas de « oui » le 18 juin prochain. Doivent-ils / elles toutefois s'attendre à une bonne ou à une mauvaise surprise ? Afin de répondre à cette question, plusieurs cas ont été étudiés.

Sur la base des simulations fiscales réalisées, nous avons constaté que la LEFI pourrait avoir un impact positif sur la fiscalité des propriétaires. En effet, bien que les valeurs fiscales des biens augmenteraient de 12 %, la réduction des barèmes de l'impôt sur la fortune de 15 % permettrait ainsi de neutraliser la hausse de la base imposable (fortune imposable). Nous avons également remarqué que la baisse de l'impôt immobilier complémentaire (IIC), qui passerait de 0.1 % à 0.02 %, participe grandement à la baisse de la facture d'impôts. Enfin, nos simulations ont démontré que, plus la fortune imposable est importante et qu'elle est composée de fortune immobilière, plus la baisse d'impôts est conséquente. Cela s'explique principalement par la progressivité du taux d'imposition de la fortune et de la baisse significative au niveau de l'IIC.

Pour les non-propriétaires :

En cas d'acceptation de la LEFI, les propriétaires ne seront pas les seuls contribuables qui verront leur facture d'impôts baisser ! En effet, les contribuables non-propriétaires qui sont redevables de l'impôt sur la fortune bénéficieraient également d'une baisse d'impôts grâce à la réduction de 15 % du barème de l'impôt sur la fortune.

4. Conclusion : pourquoi faut-il voter oui ?

Comme mentionné en introduction, le canton de Genève doit réformer sa fiscalité immobilière en ce qui concerne l'évaluation des biens immobiliers, ceci afin de respecter le droit fédéral. Le projet de loi soumis au peuple genevois a le mérite d'être simple et équilibré. Il est compréhensible que la majoration de 12 % de la valeur fiscale prévue par le projet puisse inquiéter certain·e·s propriétaires. Ces dernier·ère·s peuvent toutefois être rassuré·e·s : la LEFI devrait finalement adoucir leur facture d'impôts, ainsi que celle des autres contribuables non-propriétaires !

Par ailleurs, pour celles et ceux qui seraient réticent·e·s à la suppression du taux de 0 % en cas de vente d'un bien après 25 ans de détention, nous soulignons que l'instauration d'un taux minimum de 2 % resterait la plus avantageuse en comparaison avec le reste des cantons romands³.

Enfin, rappelons que le canton de Genève est le canton suisse qui impose le plus fortement la fortune de ses contribuables avec un taux d'imposition maximum de 1 % (le canton de Bâle est 2^e au classement avec un taux d'environ 0.8 %). Grâce à la LEFI, le taux d'imposition maximum de la fortune baisserait à environ 0.9 % à Genève, ce qui permettrait de réduire son écart avec le 2^e du classement et d'adoucir quelque peu sa pratique en matière d'imposition de la fortune.

³ Fribourg : 16 % / Vaud : 7 % / Valais : 5.76 %

Pour toutes ces raisons, nous incitons les genevoises et genevois à accepter la LEFI en disant « oui » le 18 juin prochain !

**N'hésitez pas à nous contacter :
tax@berneyassociés.com**