

# Les propriétaires dans le collimateur de l'État

Philippe  
Angelozzi  
Secrétaire général  
de l'USPI \* Genève



Le Conseil d'État vient de déposer un projet de loi visant à réévaluer le parc immobilier pour atteindre 90 millions de francs de ressources fiscales supplémentaires. Une hausse d'impôt et une attaque envers les petits propriétaires de villas qui ont acheté leur bien il y a plusieurs décennies, des personnes aujourd'hui souvent âgées.

Dans les grandes lignes, la réforme vise une nouvelle méthode d'évaluation des appartements et villas basée sur la méthode zurichoise qui ambitionne d'obtenir ces valeurs sur la base de statistiques en fonction des dernières transactions. Pour éviter une disproportion absolue et l'étranglement des petits propriétaires de longue date, il est mis en place une déduction sociale limitant, à un certain pourcentage du revenu brut du contribuable, l'augmentation de

l'impôt sur la fortune engendrée par la nouvelle évaluation. Une baisse linéaire de l'impôt sur la fortune de 14% est également proposée. Le projet de loi propose de supprimer le taux d'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers (IBGI) de 0% après vingt-cinq ans de détention pour le maintenir à 10%, alors même que ces taux se situent à 3% en Valais et à 7% dans le canton de Vaud.

L'USPI Genève s'oppose à ce projet. Elle est inquiète quant à la volonté de l'État (et cela, indépendamment de la question de la nécessité de revoir les méthodes d'estimation de certains immeubles) de procéder à une réforme fiscale qui conduira *in fine* à une augmentation globale d'impôt de plus de 225 millions de francs, temporairement ramenée à 90 millions en raison des mesures d'accompagnement limitées dans le temps. Une réforme fiscale, si elle doit avoir lieu, devrait tout du moins viser la neutralité fiscale. Ce projet de loi mettra en difficulté nombre de petits propriétaires qui ont cotisé et économisé toute leur vie pour se voir, encore une fois, matraquer fiscalement. S'agissant des questions tech-

niques, il est toujours fait mention de la méthode zurichoise en oubliant que celle-ci donne lieu à un impôt beaucoup plus faible pour les propriétaires de ce canton où le taux d'impôt sur la fortune est beaucoup plus bas. D'autre part, le projet de loi ne tient pas compte de l'obsolescence d'un bien. Dans le calcul des valeurs des parts de copropriété, le niveau des différents étages est totalement absent: tant mieux pour ceux qui habiteront en rez-de-chaussée et en attique, et tant pis pour ceux qui logeront dans les étages. Enfin, le taux d'imposition de l'impôt sur le bénéfice et gains immobiliers (IBGI), après dix ans de détention, est fixé à 10%, ce qui en ferait le plus haut de Suisse, alors que notre canton est celui qui exploite le plus son potentiel fiscal.

Une réforme fiscale aboutissant à une augmentation des impôts, alors que nous traversons une crise sans précédent, soulève de réelles interrogations.

\* Union suisse des professionnels de l'immobilier, [www.uspi-ge.ch](http://www.uspi-ge.ch)