

[Accueil](#) › [Economie](#) › [L'immobilier genevois en 2017: un record mondial?](#)

L'immobilier genevois en 2017: un record mondial?

OPINION. Genève connaît l'impôt sur la fortune le plus cher d'Europe, ou presque. Soit. Son calcul est parfois cocasse et la méthode qui y conduit, surprenante, et surtout perverse pour l'Etat, aussi, estime Lorenzo Pedrazzini

L'illustration de la manière dont le fisc évalue certains immeubles (l'exemple retenu concerne les immeubles à prépondérance commerciale) est tout à fait déconcertante. Pour la catégorie citée, le fisc a réévalué entre 2016 et 2017 de +27,7% tous les immeubles situés en deuxième zone de la ville de Genève (le centre-ville, à l'exception de l'hypercentre et vieille ville). Une valeur n'étant pas un détail, on suppose que l'estimation est fondée et sa démonstration robuste. Quoi qu'il en soit, cette soudaine explosion de valeur, si elle est vraie, placerait Genève comme la plus forte progression immobilière au monde en 2017, bien devant Shanghai, Singapour, Dubaï, Londres et Monaco. Insolite!

L'argumentation de l'Etat

L'Etat justifie sa taxation sur l'observation privilégiée du registre foncier. Chaque dix-huit mois, il observe les prix des transactions, il les compare aux états locatifs des immeubles concernés et en déduit un rendement dont la moyenne fixe le taux fiscal. Tous pour un et un pour tous, une simple règle de trois. J'achète pour 2000 un revenu locatif théorique de 100; rendement

constaté: 5%. Ensuite, une commission d'experts gauche-droite (compromis très genevois) dépolitise les aberrations que toute moyenne engendre, notamment en excluant des calculs les transactions insolites (on dit «spéculatif», à Genève). La période d'observation 2016, par exemple, a conclu que le rendement moyen était de 4,7%. En 2017, miracle: 3,68%. Plus le taux de capitalisation (encore règle de trois) est bas, plus la valeur s'envole. Ici le calcul du record mondial est simple à mesurer: 4,7% (2016) divisé par 3,68% (2017) = (en valeur relative) -27,71%. Résultat égal mais de signe inverse sur la valeur: +27,71%.

A court terme, ce lyrisme arithmétique alourdit la fortune d'un tiers et d'un coup (ce n'est pas rien!), à revenu locatif égal, et surtout compromet un des impôts les plus juteux du canton: l'impôt sur les plus-values. Cet impôt se calcule par soustraction: prix de vente moins la valeur fiscale cinq ans avant. Si la valeur fiscale de 2017 est comme supposée, excessive, les vendeurs de 2022 ne payeront plus un sou au titre de la plus-value, un impôt qui peut monter jusqu'à quarante-cinq pour cent. Morale classique en finance publique: profiter d'une situation immédiate compromet un revenu à terme. C'est préoccupant pour le budget d'un Etat.

Un «député ami», étiqueté de «l'alternative», me faisait remarquer que ce yoyo d'évaluations est un problème de petits riches et, finalement, n'intéresse pas grand monde. Au surplus, il me faisait remarquer que les soixante millions d'impôts supplémentaires inventés en 2017 seraient les bienvenus pour l'amortissement de la dette. A ce rythme en effet, il nous faudra deux cent-dix ans. On a le temps.

Cette anecdote pose deux questions: s'il faut une méthode, celle-là est-elle convaincante? Ne faudrait-il pas «lisser» les observations et appliquer aux «moyennes» les garde-fous que la statistique enseigne? Assommer cette catégorie d'actifs, n'est-ce pas risquer de mutualiser ou de «socialiser» cette classe de propriété au profit d'institutionnels dont la moitié ne paie presque pas d'impôts? Les privés vont tout vendre. Pour ce qui est de la méthode, à l'évidence un système basé sur un échantillon aléatoire, donc non significatif, sur d'aussi courtes durées et sans correctifs (pouvoir vendre ou non aux étrangers n'est pas anodin sur les valeurs), sans prise en compte de qui achète et pourquoi (sujet fiscal ou exonéré, transactions «spéciales» de locations/ventes, etc.), le tout dans un découpage urbain qui date du XIXe siècle, ne peut conclure qu'à des observations faibles, contestables, aberrantes, donc fausses.

Changement de perspective

Plus cocasse, parmi les experts désignés par le Conseil d'Etat, on trouve le «Rassemblement pour une politique sociale du logement», cercle universellement reconnu pour ses connaissances en expertises immobilières et compétences économétriques, et à droite (on suppose) la Chambre Genevoise Immobilière qui, de facto, commet l'erreur de cautionner la méthode et le marchandage en y siégeant.

Méthode, acteurs, transparence et bon sens. Il y a à faire. Il y a surtout à se faire... du souci. Les trente mille propriétaires genevois pourront s'angoisser de connaître dans quelle mélasse (statistique?) ils risquent de se faire manger, si on leur sert des démonstrations aussi saugrenues.

Fini, les «petits riches» qui s'offraient en fin de carrière (pharmaciens, boulangers, garagistes, dentistes...) un immeuble «de rapport», pour leurs vieux jours ou simplement pour se fabriquer un bas de laine. C'est un changement de perspective patrimoniale essentiel! Bref, dans les dix ans, ce centre-ville et tous les autres appartiendront aux institutionnels. On pourrait leur vendre l'Etat, tant qu'à faire?