



## ASSOCIATION GENEVOISE POUR LA DÉFENSE DES CONTRIBUABLES

### Propriétaires et impôt sur la fortune: les liaisons dangereuses

Les propriétaires immobiliers vivent une relation en bonne harmonie avec l'impôt sur la fortune dans certains cantons suisses, mais à Genève cette relation tient du masochisme pur.

#### Situation en 2008

Sur la base des barèmes que connaissent les cantons pour l'année fiscale 2008, l'on constate des disparités d'imposition dans les cantons quasi incroyables.

Certes, l'impôt sur la fortune est un impôt cantonal, certes la loi d'harmonisation des impôts directs prévoit la liberté tarifaire des cantons, mais cela ne peut pas tout justifier.

Est-il en effet acceptable que les contribuables, disposant d'une fortune moyenne, payent plus de 4 fois plus d'impôt à Genève que dans d'autres cantons ? Que des contribuables à la fortune plus confortable payent 7 fois plus d'impôt ? Et le plus atterrant est de constater que pour les contribuables à la fortune plus modeste, cet écart s'élève à plus de 12 fois. (cf. tableau 1 sur lequel figurent en gras les cantons les moins onéreux)

Chef-lieu	rappel : déduction personnelle marié	Fortune nette taxable					
		100'000	200'000	500'000	750'000	1'000'000	10'000'000
NW	70'000	127	254	635	<b>953</b>	<b>1'270</b>	<b>12'700</b>
OW	50'000	140	280	701	1'052	1'402	14'020
SZ	150'000	170	340	850	1'275	1'700	17'000
AI	100'000	266	531	1'328	1'991	2'655	26'550
TG	200'000	306	613	1'534	2'301	3'069	30'690
SO	100'000	280	672	1'680	2'520	3'360	33'600
ZG	166'000	72	181	798	1'631	2'538	35'162
GL	100'000	357	714	1'785	2'677	3'570	35'700
GR	56'000	201	488	1'605	2'713	3'971	42'750
AR	100'000	365	730	2'008	3'103	4'198	43'618
SG	150'000	483	965	2'413	3'620	4'826	48'260
LU	100'000	423	845	2'243	3'510	4'875	48'750
AG	100'000	325	690	1'908	3'055	4'263	51'724
SH	100'000	210	525	2'100	2'833	5'460	54'600
JU	51'000	240	600	1'776	2'916	4'236	55'836
ZH	0	<b>0</b>	<b>61</b>	<b>550</b>	1'141	1'962	57'378
UR	120'000	295	590	1'850	3'275	4'700	62'000
FR	60'000	361	902	2'524	4'327	6'130	63'105
VS	60'000	366	817	2'365	3'838	5'375	64'500
TI	60'000	<b>0</b>	394	1'793	3'073	4'551	65'522
BE		252	620	1'928	3'322	4'792	68'669
NE	splitting 55%	52	628	2'618	4'753	6'912	69'120
BL	150'000	267	701	3'006	5'135	7'682	76'820
VD	0	<b>0</b>	658	2'662	4'566	6'553	78'099
BS	100'000	<b>0</b>	450	1'800	3'475	5'150	79'560
GE	104'000	340	778	2'549	4'274	6'171	95'681

(sources: manuel Kendris 2008/2009 et Informations fiscales éditées par la CSI)



## La dure réalité d'un propriétaire genevois

Si l'on considère l'heureux acquéreur d'un bien immobilier d'une valeur de 1 million de francs, celui-ci devra faire face à des impôts sur la fortune différents selon son degré d'endettement.

Au début, endettement à 80% oblige, il aura donc une fortune résiduelle de CHF 200'000.- et devra s'acquitter de 12 fois plus d'impôt sur la fortune qu'un zurichois.

Par la suite, ayant réussi à ramener son endettement à 50%, il devra encore payer 4,5 fois plus d'impôt que le même zurichois.

Continuant son effort de désendettement, qu'il réduise celui-ci à 25% voire à 0%, il n'en demeurera pas moins qu'il devra s'acquitter de plus de 4,5 fois plus d'impôt que si son bien était situé à Nidwald, et quand même de 4 à 3 fois plus d'impôt que celui-ci était situé à Zurich.

## Constat et solution

Ce constat d'une surimposition des propriétaires, respectivement des personnes disposant d'une fortune dans le canton de Genève, n'est pas acceptable même au regard de la liberté tarifaire des cantons.

La solution passe donc par une réduction drastique des taux d'imposition.

En effet, rien ne peut justifier qu'un propriétaire, par exemple d'un bien immobilier d'une valeur de 1 million de francs, paye plus de CHF 6'000.- par année (compte non tenu de l'impôt immobilier complémentaire) pour conserver son bien alors qu'il en payerait moins de CHF 1'300.- dans d'autres cantons.

Publié le 30 mars 2009

\*\*\*

Par **Maître Michel, LAMBELET** Avocat – expert en fiscalité.

Tout l'immobilier, la Chronique de l'AGEDEC, (Association genevoise pour la défense du contribuable), association créée en 2005 dont les membres fondateurs ont été Monsieur et Madame LARPIN ainsi que Me LAMBELET.

Formulaire d'adhésion en ligne sur : [WWW.AGEDEC.CH](http://WWW.AGEDEC.CH)