

La construction de logements salubres et économiques dans le canton de Genève

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat**

Band (Jahr): **22 (1950)**

Heft 7

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-123668>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SALUBRES ET ÉCONOMIQUES DANS LE CANTON DE GENÈVE

Au cours de l'assemblée annuelle de la Section romande de l'Union suisse pour l'amélioration du logement, M. Arthur Freymond a fait un exposé intitulé: « Aide financière à la construction de logements et mesures à envisager à la suite de la votation du 29 janvier 1950. » Au nombre de celles-ci figurait l'exonération des impôts.

Nous avons demandé à un expert en matière d'impôts de nous exposer les mesures qui ont été prises dans ce sens à Genève et d'en analyser les conséquences. Nous nous engageons à poursuivre cette étude, en répondant à toutes les questions que cet article peut susciter parmi nos lecteurs. Nous espérons, dans nos prochains numéros, publier des commentaires sur les autres mesures dont a parlé M. Freymond.

La Rédaction.

Afin de créer des possibilités de travail pendant la période de crise qui succède presque toujours à une période d'intense activité économique créée par la guerre, l'Etat se devait de prendre des décisions, d'une part pour éviter une aggravation de la situation du marché du travail, d'autre part, devant le nombre croissant des personnes à la recherche de logements, et surtout, continuer à stimuler la vie économique du pays.

Le capital privé, prévoyant quelques risques à engager des fonds importants alors que les prix de constructions semblaient être à leur plafond, hésitait dans la mise en circulation de capitaux importants quant à leur rendement. L'Etat est intervenu pour faciliter financièrement et encourager la construction de logements.

Ce n'est pas la première fois qu'un Etat se préoccupe de cette question. Après la guerre de 1914-1918, la France, pourtant très éprouvée financièrement, n'avait pas hésité, par les effets de la célèbre loi Loucheur, d'intervenir pour favoriser les nouvelles constructions, et par là atteindre les buts indiqués ci-dessus. L'application de cette loi a eu des effets considérables sur le redressement économique de la France d'après guerre.

Guidé par les mêmes intérêts, le Grand Conseil de Genève, sur proposition du Conseil d'Etat, a par

arrêté législatif du 9 novembre 1946 décidé d'ouvrir un crédit de deux millions couvert par l'inscription aux budgets de 1947 et 1948 de 5 centimes additionnels par franc et fraction de franc sur le montant des impôts :

- a) sur le revenu et la fortune des personnes physiques et excédant 50 francs au total ;
- b) sur le bénéfice et le capital des personnes morales ;
- c) sur toutes les recettes prélevées en application du Titre III de la première partie de la loi genevoise sur les contributions publiques (droits de succession, d'enregistrement et de timbre), à l'exception des droits de succession et de donation en ligne directe, des droits de vente immobilière, des droits de timbre et des amendes.

L'article 3 prévoit que *pour faciliter la construction d'immeubles locatifs non subventionnés*, des exonérations partielles ou totales des impôts sur le revenu et la fortune nets ou le bénéfice et le capital nets, ainsi que le montant de l'impôt immobilier complémentaire pourront être accordées, sur le montant de la valeur fiscale des immeubles et leur rendement, aux propriétaires (personnes physiques — simples contribuables — et personnes morales — sociétés —) des nouveaux bâtiments édifiés dès la mise en vigueur de la présente loi, qui en feront la demande jusqu'à fin 1947 à peine de forclusion. (Ce délai a été prorogé jusqu'au 31 décembre 1948, 31 décembre 1949, 31 décembre 1950 par arrêtés législatifs des 20 décembre 1947, 6 novembre 1948 et 16 décembre 1949.)

Pour les autres biens (fortune ou capital) et revenus (ou bénéfices), les propriétaires bénéficiant de l'exonération ci-dessus resteront taxés aux taux correspondants à leur fortune nette totale (ou capital net total) et à leur revenu net total (ou bénéfice net total).

Ces exonérations pourront déployer leurs effets pendant une durée de vingt ans au maximum et pour autant que le rendement brut des immeubles ne dépassera pas 6,5 %. (Actuellement 6,8 % en vertu de l'arrêté législatif du 16 novembre 1949.)

Le rendement brut sera déterminé en tenant compte, d'une part, du coût de construction effectif

(terrains et bâtiments) et, d'autre part, de l'état locatif comprenant les locaux loués ou à disposition du propriétaire et ceux susceptibles d'être loués.

L'article 4 indique que pour les immeubles bénéficiant de l'exonération totale ou partielle, les propriétaires restent soumis aux obligations de déclarations, justifications et contrôles institués par la loi générale sur les contributions publiques. Ils seront tenus de fournir des comptes chaque année.

L'article 5 déclare que la mesure d'exonération cessera dès le moment où le rendement brut dépassera 6,5 % (actuellement 6,8 %) ou que l'immeuble sera vendu avec bénéfice.

Par l'article 6, le Conseil d'Etat est autorisé à accorder des dérogations à la loi sur les constructions du 27 avril 1940 ainsi qu'au plan des zones annexé à la loi, dans la mesure où elles se révéleraient nécessaires pour permettre la construction des logements économiques régie par l'arrêté du Conseil d'Etat du 15 juin 1946. Cet article a été complété en date du 20 décembre 1947 de la façon suivante : en outre le Conseil d'Etat est autorisé à accorder, sur préavis favorable de la Commission d'urbanisme, des dérogations à la loi sur les constructions ainsi qu'au plan des zones annexé à la dite loi, dans la mesure où elles se révéleraient nécessaires pour permettre la construction d'immeubles locatifs mis au bénéfice de l'exonération d'impôt prévue à l'article 3.

Enfin, l'article 7 prévoit qu'il est accordé aux administrations publiques intéressées une hypothèque légale, en garantie du remboursement des subventions officielles versées par elles.

Dès que le montant des subventions aura été arrêté, cette hypothèque légale devra être inscrite au Registre foncier sur l'immeuble qui bénéficie des subventions, sur la seule réquisition du Département des travaux publics. Elle sera prise au profit de l'Etat de Genève seul, pour la totalité des subventions versées par les pouvoirs publics.

La créance éventuelle des administrations publiques n'est pas productive d'intérêts tant que les conditions entraînant l'obligation de rembourser ne sont pas réalisées. Dès que ces conditions sont considérées comme réalisées, la créance garantie devient exigible et porte intérêt au taux de 5 %. Cette créance devient également exigible en cas d'inscription sur l'immeuble dont il s'agit d'une hypothèque légale d'entrepreneur provisoire ou définitive. Cette hypothèque légale prend rang après les droits de gages garantissant les prêts destinés au financement de constructions nouvelles. Elle profitera des cases libres de rang préférable.

Rappelons encore que seules les constructions ou parties de constructions destinées à l'habitation peuvent donner lieu à l'exonération.

Ne peuvent être prises en considération que les demandes d'exonération présentées avant le début des travaux.

Le Conseil d'Etat, en date du 24 juin 1947, a arrêté que les porteurs d'actions de sociétés immobilières qui sont au bénéfice d'une exonération d'impôts, de même que les créanciers hypothécaires et chirographaires de ces sociétés sont mis au bénéfice des mêmes avantages que les personnes physiques désignées au premier alinéa, tant que le rendement brut de l'immeuble ne dépassera pas 6,5 % (actuellement 6,8 %).

Les sociétés immobilières et les particuliers au bénéfice de ces exonérations peuvent ainsi réaliser des bénéfices allant de 33 à 50 %, qui ne sont pas imposables dans la société, ni en mains des actionnaires. Ils ne sont pas taxés sur ces sommes comme revenu ou bénéfice, mais celles-ci doivent être déclarées dans l'état des titres et ils doivent joindre à leur déclaration fiscale une lettre demandant l'exonération.

Les sommes investies dans les constructions d'habitations réalisées par des particuliers ou des sociétés peuvent être rapidement amorties du fait des exonérations importantes d'impôt sur le revenu et la fortune des personnes physiques, sur le bénéfice et le capital des personnes morales, avec en plus, pour ces deux catégories, la suppression de l'impôt immobilier complémentaire, et cela pendant vingt ans.

Ainsi pour une personne qui a souscrit 70 000 francs d'actions du capital d'une société immobilière, afin d'occuper un appartement de l'immeuble non subventionné, nous aurons les conséquences financières suivantes au point de vue impôts :

1. *chez la société :*

- a) pas d'impôt sur le bénéfice,
- b) pas d'impôt sur le capital,
- c) pas d'impôt immobilier complémentaire ;

2. *chez la personne :*

- a) pas d'impôt sur le rendement de ses actions (dividende versé par la société),
- b) pas d'impôt sur le capital investi, 70 000 francs et cela, pendant une durée de vingt ans au maximum, aussi bien pour la société immobilière que pour le locataire, sous réserve que le revenu brut de l'immeuble ne dépasse pas le 6,8 %, ou que l'immeuble vienne à être vendu avec bénéfice.

Si le revenu brut dépasse 6,8 % ou si l'immeuble vient à être vendu avec bénéfice, les impôts sont applicables en totalité sur le revenu et la fortune des personnes physiques et sur le bénéfice et la fortune des personnes morales.

Nous pouvons constater ainsi l'importance des avantages financiers accordés aux personnes ou sociétés qui désirent demander l'application de l'arrêté du 9 novembre 1946 destiné à assurer la construction de logements dans le canton de Genève.