

GE_GERICHTE ATA/1160/2018 vom 30. Oktober 2018

GE Cour de justice, 2018-10-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_1160_2018

FR: GE_GERICHTE ATA/1160/2018 du 30 octobre 2018

IT: GE_GERICHTE ATA/1160/2018 del 30 ottobre 2018

Regeste

Résumé: Recours d'une contribuable concernant la valeur locative retenue par l'administration fiscale cantonale quant à un bien immobilier dont elle est propriétaire. Son bien n'étant pas resté vide faute d'avoir trouvé un locataire, ni parce que destiné à être vendu, la valeur retenue par l'autorité intimée est confirmée. Recours rejeté.

Erwägungen

E. 1

Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10 ; art. 7 al. 2 de la loi de procédure fiscale du

E. 4

Les questions de droit matériel sont résolues par le droit en vigueur au cours des périodes fiscales litigieuses (arrêts du Tribunal fédéral 2C_835/2012 du 1er avril 2013 consid. 8 ; 2A.568/1998 du 31 janvier 2000 ; ATA/594/2015 du

E. 9

Selon la jurisprudence relative à l'art. 21 al. 1 let. b LIFD, applicable par analogie à l'art. 24 al. 1 let. b LIPP, il y a un usage personnel lorsque le propriétaire habite effectivement sa maison, mais également lorsqu'il s'en réserve simplement le droit, sans en faire effectivement usage. Dans ce cas également, il « a droit » à l'appartement, car il peut l'occuper lui-même en tout temps. Il est imposable sur l'avantage économique ainsi assuré. C'est par sa volonté de garder l'appartement à sa libre disposition qu'il s'est assuré cet avantage (ATF 75 I 246 consid. 1 ; RDAF 1950, 174). Cette volonté fait défaut lorsque, par exemple, l'appartement ne reste vide que parce que le propriétaire ne trouve pas de locataire (ATF 72 I 223 ; RDAF 1947, 17), ou lorsqu'une maison ne reste vide que parce que l'immeuble est destiné à être vendu (ATF 75 I 249 ; RDAF 1950, 174).

On n'est donc pas en présence d'une occupation propre déclenchant l'imposition de la valeur locative chez le propriétaire si le bien immobilier reste vide et inoccupé pour des raisons externes, sans la volonté du contribuable, par exemple parce qu'un locataire ne peut pas être trouvé (JAB 1986, 154), parce que l'immeuble n'est que partiellement utilisable (AGVE 1998, 466) ou parce que l'immeuble est en vente et doit donc rester vide (ATF 72 I 223 ; RDAF 1981, 24 ; Nicolas MERLINO in Yves NOËL, Florence AUBRY GIRARDIN, Commentaire romand de la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct, 2ème édition, 2017, § 98 et 99, p. 525).

E. 10

juillet 2012 consid. 3.2 et la référence citée ; 2C_703/2008 du 8 janvier 2009 consid. 5.2 ; 2C_80/2007 du 25 juillet 2007 consid. 4 et les références citées).

Le droit administratif genevois prévoit par ailleurs que les parties sont tenues de collaborer à la constatation des faits dans les procédures qu'elles introduisent elles-mêmes, dans celles où elles y prennent des conclusions indépendantes ainsi que dans les autres cas prévus par la loi (art. 22 LPA, applicable par renvoi de l'art. 2 al. 2 LPFisc).

E. 11

En matière fiscale, il appartient à l'autorité fiscale de démontrer l'existence d'éléments créant ou augmentant la charge fiscale, tandis que le contribuable doit supporter le fardeau de la preuve des éléments qui réduisent ou éteignent son obligation fiscale. S'agissant de ces derniers, il appartient au contribuable non seulement de les alléguer, mais encore d'en apporter la preuve et de supporter les conséquences de l'échec de cette preuve (ATF 133 II 153 consid. 4.3 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C_89/2014 du 26 novembre 2014 consid. 7.2 ; 2C_319/2014 du 9 septembre 2014 consid. 2.2 ; ATA/234/2015 du 3 mars 2015). Ces règles s'appliquent également à la procédure devant les autorités de recours (ATF 133 II 153 consid. 4.3 ; 121 II 257 consid. 4c.aa ; ATA/405/2016 du 10 mai 2016 ; ATA/1309/2015 du 8 décembre 2015).

Conformément à la jurisprudence, dès lors que l'AFC-GE a écarté un montant lors de la taxation, puis lors de la réclamation, il appartient au recourant d'apporter spontanément les justificatifs y relatifs (arrêt du Tribunal fédéral 2C_132/2010 du 17 août 2010 consid. 3.5.3 ; ATA/702/2011 du

E. 15

novembre 2011). 12.

La jurisprudence cantonale retient qu'en présence de déclarations contradictoires, la préférence doit en principe être accordée à celle que l'intéressé a donnée en premier lieu, alors qu'il en ignorait les conséquences juridiques, les explications nouvelles pouvant être, consciemment ou non, le produit de réflexions ultérieures (ATA/383/2017 du 4 avril 2017 ; ATA/286/2017 du 14 mars 2017 ; ATA/505/2016 du 14 juin 2016 ; ATA/95/2016 du 2 juin 2016). 13.

En l'espèce, dans sa déclaration fiscale pour l'exercice fiscal 2011, déposée le 15 novembre 2012, la recourante a indiqué que la valeur locative brute de sa villa s'élevait à CHF 87'718.-, de laquelle elle a déduit des frais d'entretien de

- 13/15 - A/3929/2016 CHF 17'544.- en IFD et de 14'035.- en ICC, valeur qu'elle n'a ensuite pas contestée dans sa réclamation du 7 août 2015.

Elle soutient à présent que ladite valeur serait en réalité de CHF 0.-, se prévalant, d'une part, du fait qu'elle n'occupait pas cet immeuble en 2011 et, d'autre part, du fait qu'il n'était pas en état d'être loué, ce qui ressortait, selon elle, de l'expertise F_____, à teneur de laquelle de nombreux travaux de rénovation étaient nécessaires.

Le fait pour l'intéressée de ne pas occuper son bien, même ne serait-ce qu'occasionnellement, n'a pas d'incidence sur la valeur locative du bien, le seul fait qu'elle s'en soit réservé l'usage étant suffisant pour que ladite valeur soit imposée (art. 24 al. 1 let. b LIPP). À ce propos, il sied de constater que celle-ci était domiciliée dans son immeuble jusqu'au 8 novembre 2013, selon le registre de l'OCPM. En outre, selon ses déclarations,

elle avait conservé cette adresse car Genève était le lieu où elle avait son centre d'intérêts. Par ailleurs, elle ne démontre pas s'être constitué un nouveau domicile.

S'agissant de l'état de son bien, on ne saurait admettre, sur la seule base des constats opérés par F_____, dans un document qui, d'ailleurs, ne revêt pas la forme et ne présente pas le contenu d'une véritable « expertise », que sa location était purement et simplement inenvisageable. Son auteur ne retient d'ailleurs pas que la villa était totalement inhabitable, mais laisse plutôt entendre qu'elle n'était pas en état d'être louée pour le loyer que la recourante souhaitait obtenir. Au demeurant, les problèmes constatés (soit notamment la nécessité de peindre en blanc toutes les pièces, de réparer les fuites dans la véranda et dans le petit salon, de réviser l'installation de chauffage, d'installer une ventilation dans la buanderie et de mettre en service la piscine) ne laissent pas présager le fait que l'immeuble se trouvait dans un état tel qu'il ne pouvait pas être offert à la location. Au contraire, on peut en déduire que si la recourante avait procédé à ces travaux, elle aurait pu espérer un loyer plus élevé que celui qu'elle a elle-même déclaré.

Par ailleurs, la recourante aurait eu la faculté, au stade de la taxation, de soumettre un nouveau « questionnaire destiné aux propriétaires d'appartement et de villa » à l'AFC-GE en vue d'une correction de ladite valeur locative, lequel lui aurait en effet permis (sous la rubrique « vétusté », ch. 4) de faire état des travaux de rénovation qui apparaissaient nécessaires, ce qu'elle n'a pas fait. Nonobstant les travaux préconisés par F_____, elle a indiqué dans sa déclaration fiscale, déposée après qu'elle s'était vu communiquer cette « expertise », que la valeur locative s'élevait à CHF 87'718.-, ce qui peut laisser entendre qu'à ce stade, elle ne considérait elle-même pas que son bien n'était pas louable. En tout état, si elle avait mentionné la nécessité de procéder à ces travaux, il n'aurait pas été possible d'en conclure que la valeur locative était nulle.

- 14/15 - A/3929/2016

Il ressort des pièces transmises par l'intéressée à la chambre de céans, que son bien a fait l'objet de visites entre les mois de novembre 2010 et mars 2011, après qu'elle eut mandaté deux entreprises immobilières pour le vendre, et conclu dans le même but un contrat de courtage en avril 2011. Plus précisément, neuf visites de son bien ont été effectuées en 2011, la dernière documentée datant du

E. 18

mars 2011. Dès lors, aucun élément concret ne vient confirmer les affirmations de la recourante s'agissant de sa volonté de vendre son bien, celle-ci ne démontrant d'ailleurs pas avoir voulu s'en dessaisir rapidement. Elle n'a d'ailleurs pas produit de pièces probantes attestant jouir de relations personnelles et sociales hors du canton, soit à I_____, lieu où elle louait un appartement dès 2009. L'on retiendra alors que l'intéressée s'est réservé la libre disposition de son bien immobilier, bien que celui-ci ait pu être, durant une partie de l'année, vide de meubles et non occupé, à tout le moins jusqu'au 18 mars 2011, comme l'a attesté J_____ SA.

Au vu de ce qui précède, la valeur retenue par l'autorité intimée, calquée sur le montant initialement déclaré par la recourante, de surcroît non remis en cause au stade ultérieur de la réclamation, doit être confirmée.

Partant, le recours sera rejeté. 14.

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 700.- sera mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 87 al. 1 LPA), et aucune indemnité de procédure ne sera en outre allouée (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.