

GE_GERICHTE ATA/151/2010 vom 15. Juni 2004

GE Cour de justice, 2004-06-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_151_2010

FR: GE_GERICHTE ATA/151/2010 du 15 juin 2004

IT: GE_GERICHTE ATA/151/2010 del 15 giugno 2004

Erwägungen

E. 1

Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05 ; art. 63 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

E. 2

a. Selon l'art. 8A LDE, lorsqu'un transfert a pour objet la propriété d'un immeuble destiné à servir de résidence principale à l'acquéreur, ce dernier bénéficie d'une réduction des droits d'enregistrement.

Le bénéficiaire de la réduction doit, dans tous les cas, deux ans au maximum après l'enregistrement de l'acte d'acquisition, remettre à l'administration la preuve de l'affectation de l'immeuble à sa résidence principale. Il doit, en outre, dès ce moment, occuper ce dernier, conformément à l'al. 1, durant une période continue de trois ans. A défaut, le solde non perçu des droits est immédiatement exigible (art. 8A al. 3 LDE).

De plus, le Conseil d'Etat doit fixer, dans un règlement, les modalités permettant la vérification de l'occupation de l'immeuble par son propriétaire et, cas échéant, le recouvrement de la reprise des droits (art. 8A al. 5 LDE).

En application de cette délégation, le Conseil d'Etat a édicté le RDE, dont l'art. 5 al. 2 fait obligation au bénéficiaire de la réduction des droits, dans tous les cas, de compléter et de retourner à l'AFC le formulaire de déclaration d'affectation effective établi à cet effet, accompagné d'une attestation de résidence de l'OCP.

b. Il ressort du rapport de majorité rédigé lors de l'élaboration de l'art. 8A al. 3 LDE (cf. MGC 2001-2002/VI A 1738) que :

« Cette disposition reprend l'idée contenue dans l'IN 115 [Initiative «Casatax»] d'exiger que l'acquéreur de son logement qui bénéficie de l'art. 8A

- 5/7 - A/3600/2008 LDE y conserve son domicile pendant trois ans au minimum (pour les motifs de cette contrainte, voir l'audition de la CGI [Chambre genevoise immobilière]).

Le département a proposé, avec raison, de déterminer précisément la date de départ du délai de trois ans (« dies a quo » pour les juristes). Si la situation est claire lorsque l'acquéreur d'un appartement existant s'y installe tout de suite, tel n'est pas toujours le cas. Par exemple, en cas d'acquisition d'un terrain à construire assorti d'un contrat d'entreprise, l'acquéreur ne pourra pas y établir son domicile dès la date de l'enregistrement de l'acte. Le délai de trois ans commencera à courir dès le moment où le propriétaire aura effectivement constitué son domicile à cet endroit. Toutefois, il ne pourra pas s'écouler plus de deux ans après l'enregistrement de l'acte d'acquisition pour que l'acquéreur ait effectivement établi son

domicile au lieu de l'immeuble acquis au bénéfice de la réduction des droits d'enregistrement.

Avant l'échéance de ce délai, le propriétaire devra démontrer à l'administration qu'il a rempli cette condition. A cet effet, il lui suffira de produire une attestation de l'OCP ou de toute autre pièce justificative officielle.

A compter de ce moment, le bénéficiaire de la réduction devra conserver son domicile dans le logement ainsi acquis pendant trois ans ».

b. La communication rappelle que, dans tous les cas, deux ans maximum après l'enregistrement de l'acte d'acquisition au service de l'enregistrement, chaque bénéficiaire doit remettre à ce service, d'une part, la preuve de l'affectation effective de l'immeuble à sa résidence principale en fournissant une attestation de résidence de l'OCP, établie au plus tôt à la date de début d'occupation comme tel de l'immeuble dont il est propriétaire, et d'autre part, la preuve, par toutes pièces utiles, de cette date de début d'occupation. Ces moyens de preuve doivent accompagner le formulaire « déclaration d'affectation effective (art. 8A LDE) » que chaque acquéreur devra remplir, dater et signer, et qui devra impérativement parvenir au service de l'enregistrement au plus tard le dernier jour du délai de deux ans. A défaut, le service de l'enregistrement procédera d'office au recouvrement auprès de l'acquéreur bénéficiaire, des allègements fiscaux qui lui étaient accordés (cf. directive précitée ad. n°s 4.1.2, 4.1.3 et 4.1.4).

Cette communication est une ordonnance administrative interprétative à portée externe, dont le but est de rendre explicite la ligne de conduite de l'administration et de faciliter le contrôle juridictionnel (cf. ATA/350/2006 du 20 juin 2006, consid. 5 et les réf. cit.).

E. 3

La jurisprudence a tiré de l'art. 29 al. 1 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) et de l'obligation d'agir de bonne foi à l'égard des justiciables (art. 5 et 9 Cst.), le principe de l'interdiction du déni de justice formel qui comprend la prohibition de tout formalisme excessif.

- 6/7 - A/3600/2008 Un tel formalisme existe lorsque la stricte application des règles de procédure ne se justifie par aucun intérêt digne de protection, devient une fin en soi, complique sans raison objective la réalisation du droit matériel ou entrave de manière inadmissible l'accès aux tribunaux (Arrêt du Tribunal fédéral 1C 218/2007 du 16 octobre 2007 consid. 5.1 ; ATA/617/2008 du 9 décembre 2008 consid. 2). L'excès de formalisme peut résider soit dans la règle de comportement imposée au justiciable, soit dans la sanction qui lui est attachée (ATF 132 I 249 consid. 5 p. 253 ; 130 V 177 consid. 5.4.1 p. 183 ; 128 II 139 consid. 2a p. 142 et les arrêts cités). Ainsi en va-t-il lorsque la violation d'une règle de forme de peu d'importance entraîne une sanction grave et disproportionnée, telle par exemple une décision d'irrecevabilité (ATA/473/2004 du 25 mai 2004 consid. 3 ; ATA/561/2003 du 23 juillet 2003 consid. 6 ; P. MOOR, Droit administratif, vol. 2, 2e éd., Berne 2002 , p. 230 ss n. 2.2.4.6 et les références citées).

E. 4

En l'espèce, toutes les parties conviennent que Mme L. _____ n'a pas transmis le formulaire ni l'attestation de l'OCP dans le délai de deux ans.

Toutefois, l'intimée était domiciliée dans cet appartement depuis de longues années, ce que l'AFC savait ou devait savoir. Les déclarations d'impôts antérieures de Mme L. _____ le mentionnaient, tout comme les indications figurant dans le contrat de vente d'une part et l'autorisation d'acquisition délivrée par le DCTI d'autre part, annexée à ce contrat lors de son enregistrement par la recourante.

En ne tenant pas compte de ces éléments et en exigeant une application stricte de l'art. 5 al. 2 RDE alors que l'information qu'elle réclamait était déjà en sa possession, l'AFC a fait preuve d'un formalisme excessif, comme que la CCRA l'a constaté à juste titre.

E. 5

Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté et la décision rendue par la CCRA confirmée. Une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée à l'intimée, à la charge de l'Etat de Genève. Un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de l'AFC, qui succombe (art. 87 LPA). En effet, la décision n'étant pas rendue par la commission, l'art. 11 al. 2 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5 10.03) n'est pas applicable. * * * * *

- 7/7 - A/3600/2008

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