

GE_GERICHTE ATA/163/2010 vom 9. März 2010

GE Cour de justice, 2010-03-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_163_2010

FR: GE_GERICHTE ATA/163/2010 du 9 mars 2010

IT: GE_GERICHTE ATA/163/2010 del 9 marzo 2010

Regeste

Résumé: Confirmation de la valeur fiscale d'un immeuble retenue par l'AFC en calculant le montant des loyers capitalisés au taux déterminé par le Conseil d'Etat plutôt que la valeur vénale de l'immeuble comme souhaité par le recourant. Pour le surplus, ce dernier n'a pas démontré que des prestations de service inhabituelles seraient intégrées dans les loyers perçus.

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. 68 LPA, le recourant peut invoquer des motifs, des faits et des moyens de preuve nouveaux qui ne l'ont pas été dans les précédentes procédures, sauf exception prévue par la loi. A contrario, cette disposition ne permet pas au recourant de prendre des conclusions qui n'auraient pas été formées devant l'autorité de première instance.

b. La jurisprudence du Tribunal administratif montre une pratique beaucoup plus restrictive. Ainsi, l'objet d'une procédure administrative ne peut pas s'étendre ou se modifier qualitativement au fil des instances. Il peut uniquement se réduire, dans la mesure où certains éléments de la décision attaquée ne sont plus contestés devant l'autorité de recours (ATA/560/2006 du 17 octobre 2006).

c. Si un recourant est libre de contester tout ou partie de la décision attaquée, il ne peut pas prendre, dans son mémoire de recours, des conclusions qui sortent du cadre des questions qui ont été traitées dans la procédure antérieure. Quant à l'autorité de recours, elle n'examine pas les prétentions et les griefs qui n'ont pas fait l'objet du prononcé de l'instance inférieure, sous peine de détourner sa mission de contrôle, de violer la compétence fonctionnelle de cette autorité-ci, d'enfreindre le principe de l'épuisement des voies de droit préalables et, en définitive, de priver les parties d'un degré de juridiction (ATA/168/2008 du

- 6/9 - A/2323/2008 8 avril 2008 ; ACOM/49/2008 du 17 avril 2008 ; B. BOVAY, Procédure administrative, Berne 2000, p. 390/391).

En l'espèce, le recourant remet en cause pour la première fois devant le Tribunal administratif la question de la répartition intercantonale de la fortune. Cette conclusion sera dès lors déclarée irrecevable.

E. 3

La nouvelle loi sur l'imposition des personnes physiques adoptée le 12 juin 2009 par le Grand Conseil a été acceptée en votation populaire le 27 septembre 2009 (LIPP - D 3 08). Elle unifie les cinq lois issues de l'adaptation de la législation fiscale genevoise sur l'imposition des personnes physiques aux exigences de la LHID. A teneur de son art. 69 al. 1 let. c, la LIPP abroge la LIPP- III. De plus, l'art. 26 let. d du règlement d'application de la loi sur l'imposition des personnes physiques du 13 janvier 2010 (RIPP - D 3 08.01) abroge le RIPP-III.

b. Conformément à son art. 71, la LIPP est entrée en vigueur le 1er janvier 2010. D'après son art. 72 al. 1, elle s'applique pour la première fois aux impôts de la période fiscale 2010. Les impôts relatifs aux périodes fiscales antérieures demeurent régis par les dispositions de l'ancien droit, même après l'entrée en vigueur de la nouvelle loi.

c. Le litige concernant la période fiscale 2002 doit ainsi être examiné à l'aune de l'aLIPP-III et de son règlement d'application, l'aRIPP-III.

E. 4

a. Selon l'art. 14 al. 1 de la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID - RS 642.14), la fortune est estimée à la valeur vénale. Toutefois, la valeur de rendement peut être prise en considération de façon appropriée.

Cette disposition ne prescrit pas au législateur cantonal une méthode d'évaluation précise pour déterminer cette valeur. Les cantons disposent donc en la matière d'une marge de manœuvre importante pour élaborer et appliquer leur réglementation, aussi bien dans le choix de la méthode de calcul applicable que pour déterminer, vu le caractère potestatif de l'art. 14 al. 1, 2ème phrase, LHID, dans quelle mesure le rendement doit être pris en considération dans l'estimation. Toutefois, l'évaluation ne saurait se faire à l'aune du seul critère du rendement, sans prise en compte de la valeur vénale du bien considéré. Par ailleurs, la valeur de rendement ne peut, le cas échéant, être prise en considération que de manière appropriée ; elle ne saurait justifier n'importe quel écart avec la valeur vénale (cf. Arrêt du Tribunal fédéral 2C_820/2008 du 23 avril 2009 et la jurisprudence citées).

b. L'évaluation des immeubles locatifs situés dans le canton de Genève est calculée en capitalisant l'état locatif annuel aux taux fixés chaque année par le Conseil d'Etat, sur proposition d'une commission d'experts, composée

- 7/9 - A/2323/2008 paritairement de représentants de l'AFC et de personnes spécialement qualifiées en matière de propriétés immobilières et désignées par le département. L'état locatif annuel se détermine d'après les loyers obtenus des locaux loués et des loyers qui pourraient être obtenus de ceux susceptibles d'être loués, y compris ceux occupés par le propriétaire et sa famille (art. let. a 7 aLIPP-III,).

Le Tribunal fédéral a admis que cette disposition s'insérait dans le cadre de l'art. 14 al. 1 LHID : le principe de la capitalisation de l'état locatif inscrit à l'art. 7 let. a aLIPP-III renvoie en effet à la valeur de rendement, tandis que la prise en considération, pour déterminer le taux de capitalisation applicable, des transactions constatées sur le marché ou de l'âge des logements (cf. art. 7 let. a LIPP-III en liaison avec l'art. 3 al. 1 et 4 let. a et b aRIPP-III) se réfère à des critères qui relèvent plus particulièrement de la valeur vénale (ATF 134 II 207 consid. 3.8 in fine p. 215 s.).

c. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, dans le cadre de procédures de masse telles que les taxations fiscales, des simplifications de procédure sont admissibles. Elles portent nécessairement atteinte aux particularités d'un cas individuel et de ce fait ne garantissent pas sans restriction l'égalité de traitement dans toute la mesure souhaitable (cf. ATF 114 Ia 221 ; 123 II 9 du 13 février 1998, RDAF 1998 441).

Les méthodes d'estimation conduisent obligatoirement à une certaine globalisation et schématisation qui ne peuvent pas tenir compte de tous les aspects individuels. Cependant, un tel résultat est inévitable pour des raisons pratiques touchant également à l'économie de la taxation. Dans une certaine mesure, ce désavantage est aussi acceptable, même si, par là, l'égalité de traitement ne peut pas être entièrement garantie. On considère qu'un résultat est insoutenable ou en violation crasse de la loi si la valeur prise pour déterminer la valeur locative est plus élevée que le prix effectivement offert sur le marché (Arrêt du Tribunal fédéral 2P.279/1999 du 3 novembre 2000, aussi publié in RF 56 [2001] p. 414, concernant une affaire schwytzoise. Dans ce canton, le revenu locatif ne se fondait pas sur les loyers effectivement perçus, mais était calculé en se basant sur la valeur estimée du bien concerné).

E. 5

En l'espèce, l'AFC a strictement appliqué les dispositions légales en vigueur à Genève. Les éléments mis en avant par M. R_____ n'apparaissent pas aptes à modifier cette solution.

D'une part, le recourant ne démontre pas que des prestations de service inhabituels seraient intégrés dans les loyers perçus pour des locaux situés dans W_____. La référence internet qu'il a mentionnée dans son mémoire de recours indique le contraire : les prestations de la plateforme téléphonique sont facturées par un forfait mensuel, qui par définition n'est pas intégré dans le loyer.

- 8/9 - A/2323/2008

D'autre part, les nombreuses ventes de parts de copropriété du W_____ qui ont eu lieu en 2002 sont principalement le fait du même vendeur et ne peuvent démontrer la valeur vénale à retenir dans le cas d'espèce, dans l'hypothèse où cette notion serait pertinente pour déterminer la valeur fiscale de l'immeuble dans le système genevois.

En dernier lieu, l'arrêt du Tribunal fédéral du 3 novembre 2000 précité ne permet pas de modifier cette appréciation. La question qui était soumise à cette autorité était entièrement différente, puisqu'il s'agissait de déterminer un revenu locatif depuis une valeur estimée. Cette situation se retrouve à Genève, notamment dans le cas des logements occupés par leurs propriétaires, mais ne peut être comparée à celle de M. R_____.

Quant à la conclusion concernant la déduction d'une dette de capitalisation, elle n'est pas compréhensible. Il n'y a, en effet, pas de différence entre la fortune imposable déterminée selon les règles de la LHID et celles prévues par le droit cantonal, ce dernier devant par définition être conforme au premier.

E. 6

Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté. Un émolument de procédure de CHF 2'500.- sera mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 87 LPA). * * * * *

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