

GE_GERICHTE ATA/169/2018 vom 20. Februar 2018

GE Cour de justice, 2018-02-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_169_2018

FR: GE_GERICHTE ATA/169/2018 du 20 février 2018

IT: GE_GERICHTE ATA/169/2018 del 20 febbraio 2018

Regeste

Résumé: Cessation de l'activité lucrative indépendante du contribuable propriétaire d'un immeuble dont l'affectation est mixte. Application du principe de la prépondérance. Passage de la fortune commerciale à la fortune privée. Rejet du recours.

Erwägungen

E. 12

novembre 1992).

d. Le moment déterminant pour le passage de la fortune commerciale dans la fortune privée est celui où le contribuable manifeste de manière claire et précise, expressément ou par actes concluants, vis-à-vis des autorités fiscales, sa volonté de transférer l'élément en cause dans sa fortune privée (arrêt du Tribunal fédéral 2C_851/2015 du 3 juin 2016 consid. 4.2 et les références citées). 5) a. La procédure administrative est régie par la maxime inquisitoire, selon laquelle le juge établit les faits d'office (art. 19 LPA). Ce principe n'est pas absolu, sa portée étant restreinte par le devoir des parties de collaborer à la constatation des faits (art. 22 LPA). Celui-ci comprend en particulier l'obligation des parties d'apporter, dans la mesure où cela peut être raisonnablement exigé d'elles, les preuves commandées par la nature du litige et des faits invoqués, faute de quoi elles risquent de devoir supporter les conséquences de l'absence de preuves (ATA/1419/2017 du 17 octobre 2017 et les références citées).

b. En matière fiscale, il appartient à l'autorité fiscale de démontrer l'existence d'éléments créant ou augmentant la charge fiscale, alors que le contribuable supporte 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, ces règles s'appliquant également à la procédure devant les autorités de recours (ATA/1605/2017 du 12 décembre 2017 et les références citées).

c. En présence de déclarations contradictoires, la préférence doit en principe être accordée à celles que l'intéressé a données 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/1605/2017 précité et les références citées). 6)

Une décision est arbitraire au sens de l'art. 9 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) lorsqu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique indiscuté ou lorsqu'elle heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. À cet égard, le

- 13/16 - A/233/2016 Tribunal fédéral ne s'écarte de la solution retenue par l'autorité cantonale de dernière instance que lorsque celle-ci est manifestement insoutenable, qu'elle se trouve en contradiction claire avec la situation de fait, si elle a été adoptée sans motif objectif ou en violation d'un droit certain. L'arbitraire ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution pourrait entrer en considération ou même qu'elle serait préférable. Pour qu'une décision soit annulée pour cause d'arbitraire, il ne suffit pas que la motivation formulée soit insoutenable, il faut encore que la décision apparaisse arbitraire dans son résultat (ATF 138 I 232 consid. 6. ; 138 I 49 consid. 7.1 ; 137 I 1 consid. 2.4 ; 136 I 316 consid. 2.2.2). La chambre administrative suit le raisonnement du Tribunal fédéral en la matière (ATA/1445/2017 du 31 octobre 2017 et les références citées). 7) a. En l'espèce, l'affectation mixte de l'immeuble n'est plus contestée et seule demeure litigieuse sa prépondérance, commerciale ou privée, suite à la cessation de l'activité de C_____ à compter du 1er janvier 2010.

b. Il ressort des explications fournies par le recourant que C_____ a produit un rendement de CHF 34'523.- en 2009, de CHF 23'446.- en 2008 et de CHF 25'596.45 en 2007 du fait de la location d'une surface de 300 m², acquittant ce loyer directement auprès de la régie en couverture des charges de l'immeuble afin d'éviter toute « paperasse » inutile.

Selon les déclarations fiscales du recourant pour les années 2007 à 2009, celui-ci n'a cependant déclaré que les loyers versés par G_____, de CHF 8'640.- en 2007 et 2008 et de CHF 7'160.- en 2009 en tant que rendement de l'immeuble, sans mention d'aucun autre revenu provenant de la location de celui-ci ni d'une créance correspondante. Ce n'est qu'en 2010 que le recourant a déclaré, en sus du loyer payé par G_____, de CHF 9'000.-, un loyer de CHF 15'000.- provenant de D_____.

Durant ces périodes fiscales, le caractère commercial de l'immeuble était ainsi prépondérant, au regard des rendements produits par C_____, supérieurs à ceux résultant de la location à G_____ et à D_____.

c. Le recourant se prévaut toutefois d'autres loyers, payés par D_____ et E_____, qui auraient été supérieurs au rendement produit par C_____.

Si le recourant a effectivement déclaré un montant de CHF 15'000.- à titre de loyer perçu de D_____ en 2010 dans sa déclaration fiscale correspondante et a versé au dossier un contrat de bail à loyer conclu avec cette société à compter du 1er janvier 2010 pour la remise des locaux, d'une surface de 125 m², suite à la reprise des activités de C_____, conformément au contrat du 15 décembre 2010, la production de divers documents en lien avec un loyer payé par D_____ en 2004, au demeurant seulement devant le TAPI, n'apparaît pas déterminant. Outre le fait que ces documents ne concernent pas la période fiscale en cause, ils ne

- 14/16 - A/233/2016 sauraient démontrer l'existence d'un loyer de CHF 18'000.- acquitté par cette société avant le 1er janvier 2010, ce d'autant que la surface louée n'était alors que de 50 m². Par ailleurs, ce n'est que durant la procédure de réclamation, dans son courrier du 20 février 2015, que le recourant s'est prévalu de l'existence d'anciens loyers dont D_____ ne se serait pas acquittée, en produisant les comptes de cette société, indiquant des « loyers dus » de CHF 63'000.- en 2010 et de CHF 48'000.- en 2009, ce qui paraît à tout le moins insolite et doit être considéré avec circonspection au regard des éléments susmentionnés.

Il en va de même des allégués du recourant en lien avec les loyers versés par E_____, l'intéressé n'ayant produit un contrat de bail à loyer prenant effet le 1er janvier 2010 pour la remise d'une surface de 125 m² au prix de CHF 24'000.- que dans le cadre de la procédure devant la chambre de céans. Au demeurant, ce document, tout comme l'extrait du compte bancaire du recourant au 31 décembre 2011 indiquant le versement d'un montant de CHF 48'000.- en sa faveur par E_____ comme « loyer 2010-2011 » ainsi que l'avis de crédit de CHF 24'000.- versé par E_____ comme « loyer 2012 », n'est pas probant, dès lors qu'en raison de la cessation des activités de C_____ au 31 décembre 2009, les rendements de l'immeuble ne peuvent être pris en compte qu'à cette date, et non en 2010, comme l'a, à juste titre, relevé l'AFC-GE.

Il s'ensuit qu'au 31 décembre 2009, les rendements produits par l'immeuble avaient un caractère commercial prépondérant.

d. À ces éléments s'en ajoutent encore d'autres. Ainsi, la surface utilisée pour l'activité de C_____, de 300 m², était largement supérieure à celles occupées par D_____ et E_____ au 31 décembre 2009, soit respectivement 50 m² et 125 m², la surface inoccupée, de 435 m², ne pouvant entrer en ligne de compte pour ce calcul. Par ailleurs, comme l'a à juste titre relevé le TAPI, l'immeuble était, dans sa globalité, affecté à une fonction commerciale, ayant été mis à disposition de sociétés détenues majoritairement par le recourant.

e. C'est donc à juste titre que le TAPI, ainsi que l'autorité cantonale intimée, ont considéré que l'immeuble avait une affectation commerciale prépondérante et qu'il était ainsi passé dans la fortune privée du recourant lors de la cessation des activités de C_____, comme il l'a, au demeurant, indiqué dans sa déclaration fiscale 2010 dans la rubrique « observations », manifestant par là sa volonté de transférer cet objet dans sa fortune privée.

f. Quant à l'évaluation du bien pour la fortune, elle n'est pas contestée, de sorte qu'elle sera également confirmée tant dans son principe que dans sa quotité. 8)

Il s'ensuit que le recours sera rejeté.

- 15/16 - A/233/2016 9)

Vu l'issue du litige, un émoulement de CHF 800.- sera mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 87 al. 1 LPA), et aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

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