

GE_GERICHTE ATA/198/2012 vom 3. April 2012

GE Cour de justice, 2012-04-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_198_2012

FR: GE_GERICHTE ATA/198/2012 du 3 avril 2012

IT: GE_GERICHTE ATA/198/2012 del 3 aprile 2012

Erwägungen

E. 19

Appelée à se déterminer au sujet de ce document, l'AFC a répondu le 13 février 2012 que cette expertise ne lui était pas opposable. Selon l'arrêt du Tribunal fédéral relatif à l'année 2002, les taux de capitalisation utilisés par l'AFC étant fondés sur des valeurs du marché effectivement constatées pour des objets comparables à celui appartenant à la recourante, ces dernières ne sauraient être infirmées par une simple expertise d'une partie, à l'instar de celle dont se prévalait celle-ci. Même si le bien immobilier avait été mis en vente pour le prix de l'expertise, ce qui n'était pas démontré, sa position resterait inchangée. Il n'y avait eu en l'espèce aucune transaction, mais seulement une mise en vente de l'immeuble.

E. 20

La lecture de la dernière expertise produite, soit celle de U_____, fait apparaître que l'immeuble a une surface totale de 3'389 m². Il est situé en zone de construction 3. La parcelle n° _____ sur laquelle il est érigé est grevée de plusieurs servitudes. Le secteur dans lequel il se trouve ne fait pas partie de ceux objet des cartes indicatives adoptées par le Conseil d'Etat en vue d'éventuelles surélévations conformément aux art. 23 et 27 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05).

Il s'agit d'un immeuble de parkings couverts de deux niveaux, partiellement enterré, comprenant trois arcades, un atelier/garage et une surface de bureaux à l'étage. Il comporte une toiture plate végétalisée pour la partie garage et

- 7/11 - A/3025/2009 recouverte d'une couche de protection en graviers pour la partie arcades et bureaux, cette dernière ayant fait l'objet d'une rénovation en septembre 2010. Sous la rubrique « matérialisation », cet expert a relevé que l'immeuble nécessitait d'importants travaux de remise en état à court terme. Quant au rendement de l'immeuble, 74,2 % des revenus locatifs étaient générés par les places de parc intérieures, louées CHF 300.- par mois. Dans les dix prochaines années, il faudrait rénover les façades, les fenêtres, la toiture et la ventilation, pour un montant estimé à environ CHF 1'250'000.- et en 2015, il s'agirait de remplacer la chaufferie, ce qui nécessiterait quelque CHF 30'000.-. Mme K_____ supportait l'intégralité des coûts d'exploitation, qui incluaient les honoraires de gérance, ainsi que « l'impôt immobilier à 2 %■ du potentiel locatif capitalisé à 6,36 % correspondant au taux admis par l'administration fiscale cantonale pour les immeubles commerciaux en 2010 pour les personnes morales ». En conclusion, cet expert notait que « compte tenu des avantages et des inconvénients précités, et au vu des conditions actuelles du marché, le taux d'actualisation est (était) fixé à 5 % en terme réel. Par conséquent, la valeur de marché de cet immeuble est (était) estimée au 1er janvier 2011, à CHF 12'550'000.-, ce qui correspond (correspondait) à un taux de rendement brut par rapport aux revenus locatifs actuels de 7,2 % ».

E. 21

Sur quoi, la cause a été gardée à juger. EN DROIT 1.

Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire - 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). 2.

Le litige porte sur la valeur du bien immobilier de la recourante et sur le taux de capitalisation applicable à celui-ci pour l'année fiscale 2005. 3.

Selon l'art. 14 LHID, les immeubles sont estimés à la valeur vénale ; la valeur de rendement peut être prise en compte de façon appropriée. Les cantons disposent, dans ce domaine, d'une certaine marge de manœuvre (ATF 128 I 240 ; ATA/477/2008 du 16 septembre 2008, confirmé par Arrêt du Tribunal fédéral 2C_820/2008 précité). 4. a. 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.

- 8/11 - A/3025/2009

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 (ATA/821/2010 du 23 novembre 2010).

c. Le litige sera donc examiné au regard de l'aLIPP-III et de l'aRIPP-III. 5.

A teneur de l'art. 7 al. 1 aLIPP-III, l'évaluation des immeubles situés dans le canton est faite d'après les principes suivants :

« a) la valeur des immeubles locatifs 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 paritairement de représentants de l'administration fiscale 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 ;

b) les immeubles servant exclusivement et directement à l'exploitation d'un commerce ou d'une industrie sont évalués en tenant compte de la valeur actuelle du terrain, des constructions et des installations qui en sont les accessoires ; (...)

e) les autres immeubles (...) sont estimés en tenant compte du coût de leur construction, de leur état de vétusté, de leur ancienneté, des nuisances éventuelles, de leur situation, des servitudes et autres charges foncières les grevant, de prix d'achats récents ou d'attribution ensuite de succession ou de donation et des prix obtenus pour d'autres propriétés de même nature qui se trouvent dans des conditions analogues, à l'exception des ventes effectuées à des prix de caractère spéculatif.

Cette estimation est diminuée de 4 % par année d'occupation continue par le même propriétaire ou usufruitier, jusqu'à concurrence de 40 % ».

Dans trois arrêts récents, le Tribunal fédéral a jugé que l'évaluation des immeubles locatifs sis dans le canton de Genève par la capitalisation de l'état locatif annuel au taux fixé par une commission d'experts selon les dispositions de l'art. 3 al. 1 aRIPP-III était conforme aux exigences posées par l'art. 14 LHID (ATF 134 II 207 consid. 3.8 in fine p. 215 s ; Arrêts du Tribunal fédéral 2C_316/2010 du 29 juillet 2010 ; 2C_820/2008 précité ; ATA/821/2010 précité). 6.

L'évaluation des immeubles locatifs est faite par le contribuable lui-même, dans sa déclaration d'impôt (art. 9 al. 1 aLIPP-III).

- 9/11 - A/3025/2009 7.

En l'espèce, la contribuable avait indiqué pour l'immeuble en question dans sa déclaration fiscale vaudoise une valeur de CHF 7'800'000.- pour l'année fiscale 2005 alors qu'elle l'avait déclaré à hauteur de CHF 8'356'662.- pour l'année fiscale 2002. 8.

A teneur des art. 3 et 4 RIPP-III, « les taux de capitalisation servant à calculer la valeur fiscale des immeubles locatifs, conformément à l'art. 7, let. a LIPP-III, sont fixés sur la base des transactions constatées sur le marché immobilier entre le 1er janvier de l'année précédant l'année fiscale et le 30 juin de l'année fiscale.

Demeure réservée la catégorie des immeubles HBM, HLM, HCM et HM, soumis au régime institué par la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL - I 4 05), pour lesquels le taux de capitalisation est fondé sur le taux de rendement moyen admis, durant l'année fiscale, par l'office financier du logement.

Pour l'année fiscale 2005, les taux de capitalisation des immeubles locatifs sont les suivants :

- a) 6,51% pour les immeubles de logements dont l'âge est inférieur à 20 ans au 31 décembre ou à la fin de l'assujettissement ;
- b) 7,77% pour les immeubles de logements dont l'âge est égal ou supérieur à 20 ans au 31 décembre ou à la fin de l'assujettissement ;
- c) 6,75% pour les immeubles HBM, HLM, HCM, et HM ;
- d) 6,20% pour les immeubles commerciaux et les autres immeubles locatifs ».

L'immeuble en cause est un « autre immeuble locatif » au sens des art. 7 al. 1 let. a aLIPP-III et 4 let. d RIPP-III.

Il comporte pour l'essentiel des places de stationnement. Si certaines sont louées à des habitants du quartier, ces places ne sauraient être considérées comme des accessoires à un logement principal et en tout état, il n'est pas allégué ni démontré que la recourante mettrait à disposition des locataires des places de parc d'autres prestations de service qui seraient incluses dans le prix de la location, comme le Tribunal fédéral l'avait relevé dans une autre cause (Arrêt du Tribunal fédéral 2C_316/2010 précité). 9.

Entre le 1er janvier 2004 et le 30 juin 2005, période de référence comme indiqué ci-dessus, la recourante n'a pas établi que des transactions auraient eu lieu, regrettant au contraire de n'avoir pas trouvé d'acquéreur de son bien, comme cela résultait des courriers produits

émanant de S_____ & Cie pour des années fiscales d'ailleurs postérieures.

- 10/11 - A/3025/2009

En revanche, Mme K_____ a produit deux expertises effectuées à sa demande tendant toutes deux à déterminer la valeur vénale de cet immeuble, l'une confiée à D_____ S.à.r.l. en 2009 et conduisant à une estimation de CHF 10'170'000.- « fixée sur la base du rendement », et l'autre, de U_____, parvenant à une estimation de CHF 12'550'000.- au 1er janvier 2011, correspondant selon ces derniers experts, « à un taux de rendement brut par rapport au revenu locatif actuel de 7,2 % ».

Pour les raisons exposées par le Tribunal fédéral dans l'arrêt 2C_820/2008 déjà cité, et sur lesquelles il n'y a pas lieu de revenir, ces expertises sous seing privé n'ont pas de valeur probante. Elles ne sont de plus pas pertinentes pour l'année fiscale 2005. Enfin, elles ne fixent pas la valeur vénale. Elles démontrent toutefois que malgré un degré de vétusté de plus en plus grand, qui nécessiterait à terme des travaux d'entretien conséquents - tout au moins selon l'expertise la plus récente - le rendement brut de ce bien n'a cessé d'augmenter.

Dans ces circonstances, et faute de pouvoir établir la valeur vénale en 2005 de cet immeuble par un autre moyen, l'AFC ne pouvait que capitaliser le revenu locatif - non contesté - de CHF 747'565.- au taux de 6,2 %, fixé par la commission d'experts pour l'année en question, conformément aux art. 7 let. a aLIPP-III et 4 aRIPP-III, déterminant ainsi la valeur du bien à CHF 12'057'500.-. Le grief d'arbitraire invoqué par la recourante sera écarté, la valeur vénale - dont elle se plaint qu'elle serait trop éloignée de la valeur fiscale - ne pouvant être établie pour les raisons sus-exposées.

Enfin, la recourante voudrait bénéficier, comme les propriétaires d'immeubles de logements, d'une « atténuation » de la capitalisation en raison de l'ancienneté de son bien. Or, un tel abattement est prévu pour les immeubles de logements, mais rien - à rigueur de texte - ne permet d'appliquer une réduction semblable pour un « autre immeuble locatif », au risque d'engendrer une inégalité de traitement entre la recourante et les propriétaires d'autres immeubles similaires. 10.

En tous points mal fondé, le recours sera rejeté. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de la recourante. Il ne lui sera alloué aucune indemnité de procédure (art. 87 LPA).

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