

GE_GERICHTE ATA/273/2012 vom 8. Mai 2012

GE Cour de justice, 2012-05-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_273_2012

FR: GE_GERICHTE ATA/273/2012 du 8 mai 2012

IT: GE_GERICHTE ATA/273/2012 del 8 maggio 2012

Erwägungen

E. 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).

E. 2

Le litige porte sur la valeur des biens immobiliers appartenant à l'intimée et sur le taux de capitalisation applicable à ceux-ci pour l'année fiscale 2006.

E. 3

Selon l'art. 14 de la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes du 14 décembre 1990 (LHID - RS 642.14), 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).

E. 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.

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/198/2012 du 3 avril 2012).

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

E. 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 ;

- 8/11 - A/2892/2008

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 du 23 novembre 2010).

E. 6

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

E. 7

A teneur des art. 3 et 4 aRIPP-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 2006, les taux de capitalisation des immeubles locatifs étaient les suivants, selon l'art. 4 aRIPP-III dans sa teneur au 13 novembre 2007 :

a) 6,05% pour les immeubles de logements dont l'âge est inférieur à 20 ans au 31 décembre ou à la fin de l'assujettissement ;

b) 6,99% 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 ;

- 9/11 - A/2892/2008

c) 7% pour les immeubles HBM, HLM, HCM, et HM ;

d) 6,01% pour les immeubles commerciaux et autres immeubles locatifs ».

E. 8

Les immeubles en cause constituent des « autres immeubles locatifs » au sens des art. 7 la. 1 let. a aLIPP-III et 4 let. d aRIPP-III précités (ATA/198/2012 du 3 avril 2012).

E. 9

En l'espèce, l'AFC a repris la valeur fiscale qu'elle avait retenue pour l'année fiscale précédente, soit en 2005, et qui n'avait pas été contestée par la contribuable. Il n'y a pas lieu de s'écarter de cette valeur, l'expertise établie par M. A. _____ étant trop ancienne pour conserver une actualité quelconque d'une part, et la diminution du loyer dont se prévaut la contribuable ne concernant pas l'exercice litigieux, d'autre part. Enfin, le taux de capitalisation de 9 %, calculé comme indiqué dans le dernier courrier de la contribuable du 24 avril 2012, s'il part bien de la base de calcul de 6,01 % pour les autres immeubles locatifs, telle que prévue par l'art. 4 let. d aRIPP-III précité, est majoré de 3 % pour tenir compte du risque commercial et du blocage de la construction, la parcelle se trouvant en zone agricole. Cette majoration de 3 % ne peut être admise, étant fixée de manière tout à fait aléatoire, arbitraire et sans base légale aucune.

E. 10

Enfin, il résulte du dernier courrier de la contribuable que tous les terrains dont elle dispose sont loués, de sorte que les suppositions faites à ce sujet par le TAPI sont irrelevantes. En conséquence, il n'y a pas lieu d'ajouter, « pour des terrains non loués éventuels », une quelconque valeur à celle de CHF 3'494'176.- arrêtée en capitalisant à 6,01 % l'état locatif de CHF 210'000.-.

En conséquence, le recours de l'AFC-GE sera admis.

Le jugement du TAPI sera annulé et la décision sur réclamation prise le 23 juin 2008 par l'AFC-GE rétablie.

E. 11

Un émolument de CHF 500.- sera mis à charge de la contribuable. Vu l'issue du litige, il ne lui sera pas alloué d'indemnité de procédure (art. 87 LPA). * * * * *

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