

GE_GERICHTE ATA/294/2017 vom 14. März 2017

GE Cour de justice, 2017-03-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_294_2017

FR: GE_GERICHTE ATA/294/2017 du 14 mars 2017

IT: GE_GERICHTE ATA/294/2017 del 14 marzo 2017

Erwägungen

E. 1

Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - 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

Concernant le droit applicable, il s'agit de la LHID et de la loi générale sur les contributions publiques du 9 novembre 1887 (LCP - D 3 05).

E. 3

a. Selon l'art. 12 al. 1 LHID, l'impôt sur les gains immobiliers a pour objet les gains réalisés lors de l'aliénation de tout ou partie d'un immeuble faisant partie de la fortune privée du contribuable, à condition que le produit de l'aliénation soit supérieur aux dépenses d'investissement (prix d'acquisition ou autre valeur

- 7/12 - A/1099/2015 s'y substituant, impenses). Toute aliénation d'immeubles est imposable (art. 12 al. 2 phr. 1 LHID). Sont notamment assimilés à une aliénation, les actes juridiques qui ont les mêmes effets économiques qu'une aliénation sur le pouvoir de disposer d'un immeuble (art. 12 al. 2 phr. 2 let. a LHID).

b. L'art. 12 al. 3 let. a LHID prévoit que l'imposition est différée en cas de transfert de propriété par succession (dévolution d'hérédité, partage successoral, legs), avancement d'hoirie ou donation, étant précisé que le catalogue des cas dans lesquels l'imposition est différée est exhaustif, régi par le droit fédéral et il ne peut être étendu par les cantons (ATF 141 II 107 consid. 2.2.4). En cas de partage successoral comme en l'espèce, celui-ci est soumis à l'art. 12 al. 3 let. a, que l'on soit en présence de soultes ou non (ATA/433/2010 du 22 juin 2010).

Les cas prévus à l'art. 12 al. 3 LHID constituent des exceptions au principe selon lequel toute aliénation engendrant une plus-value est imposable. La prorogation de l'imposition signifie qu'un transfert constituant en soi un acte d'aliénation n'est cependant pas soumis à imposition, et tout se passe, sous l'angle de l'impôt sur les gains immobiliers, comme si le transfert n'avait pas eu lieu ou, en d'autres termes, comme s'il n'y avait pas eu réalisation d'un gain ; la prorogation n'implique toutefois pas une exemption définitive, qui serait d'ailleurs contraire à l'art. 12 LHID ; l'augmentation de valeur qui s'est produite entre la dernière aliénation imposable et l'acte prorogeant l'imposition n'est provisoirement pas taxée, l'imposition étant simplement différée jusqu'à nouvelle aliénation imposable, comme le prévoit l'art. 82 al. 3 LCP dans le canton de Genève (arrêt du Tribunal fédéral 2C_164/2009 du 24 août 2009 consid. 6.3). En d'autres termes, l'acquéreur reprend la charge fiscale latente de l'aliénateur, et il s'agit bien uniquement d'une prorogation de

l'imposition, non d'une exonération de celle-ci (Markus REICH, Steuerrecht, 2e éd., 2012, § 25 n. 43).

E. 4

a. Si la perception d'un impôt sur les gains immobiliers est rendue obligatoire par l'art. 12 LHID, celui-ci demeure toutefois vague sur l'aménagement de cet impôt, ne donnant que peu de précisions aux cantons en particulier sur la durée de possession déterminante (ATF 134 II 124 consid. 3.2 = RDAF II 2008 p. 333 ; arrêt 2C_797/2009 du 20 juillet 2010 consid. 2.1) et ne définissant pas les termes « produit de l'aliénation », « dépenses d'investissement » et « autre valeur s'y substituant » (ATF 141 II 207 consid. 2.2.1). Les cantons restent compétents pour la fixation des barèmes, des taux et des montants exonérés d'impôt (art. 1 al. 3 LHID, art. 129 al. 2 phr. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 - Cst. - RS 101), sous réserve de l'art. 12 al. 5 LHID. À teneur de cette disposition, les cantons veillent à ce que les bénéfices réalisés à court terme soient imposés plus lourdement.

b. La marge de manœuvre législative des cantons trouve ses limites principalement dans le sens de la norme (exigence de l'imposition des gains immobiliers réalisés), et dans sa systématique (relation entre l'impôt sur les gains

- 8/12 - A/1099/2015 immobiliers et l'impôt sur le revenu) (arrêt du Tribunal fédéral 2C_156/2015 du

E. 5

a. En ce qui concerne le droit genevois, selon l'art. 82 al. 1 LCP, le bénéfice ou gain imposable est constitué par la différence entre la valeur d'aliénation et la valeur d'acquisition. La durée de possession à prendre en compte correspond à la période entre l'acquisition et l'aliénation du bien. La valeur d'acquisition est, en général, égale au prix payé pour l'acquisition du bien, augmentée des impenses, ou, à défaut de prix, à sa valeur vénale (art. 82 al. 2 LCP) ; aux termes de l'art. 82 al. 5 LCP, lorsque l'acquisition est intervenue plus de 10 ans avant l'aliénation, le contribuable peut demander que soit considérée comme valeur d'acquisition la valeur fiscale 10 ans avant l'aliénation majorée de 30 %, s'il s'agit d'un immeuble non locatif.

b. La valeur d'aliénation est égale au prix de vente diminué des impenses que l'aliénateur a supportées à cette occasion (art. 82 al. 6 LCP). Le prix de vente comprend l'ensemble des prestations de tout genre auxquelles l'acquéreur s'oblige à l'égard de l'aliénateur (art. 82 al. 7 LCP).

c. L'art. 81 al. 3 let. c LCP, qui prévoit une exonération de l'IBGI en cas de partage successoral, s'écarte de l'art. 12 al. 3 LHID (arrêt du Tribunal fédéral

- 9/12 - A/1099/2015 2C_797/2009 du 20 juillet 2010 consid. 2.2) ; contraire au droit fédéral, il est partant inapplicable.

d. D'après l'art. 84 al. 1 LCP, l'impôt est perçu de l'aliénateur ou du bénéficiaire du gain sur le montant global du bénéfice ou du gain nets aux taux suivants: a) 50 % lorsqu'il a été propriétaire des biens ou actifs immobiliers, ou titulaire des droits immobiliers (réels ou personnels) pendant moins de 2 ans; b) 40 % lorsqu'il l'a été pendant 2 ans au moins, mais moins de 4 ans; c) 30 % lorsqu'il l'a été pendant 4 ans au moins, mais moins de 6 ans; d) 20 % lorsqu'il l'a été pendant 6 ans au moins, mais moins de 8 ans; e) 15 % lorsqu'il l'a été

pendant

E. 8

Au vu de ce qui précède, le recours, mal fondé, sera rejeté, étant rappelé que le taux de l'impôt n'est pas contesté.

E. 9

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de la recourante, 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.