

GE_GERICHTE ATA/362/2000 vom 30. Mai 2000

GE Cour de justice, 2000-05-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_362_2000

FR: GE_GERICHTE ATA/362/2000 du 30 mai 2000

IT: GE_GERICHTE ATA/362/2000 del 30 maggio 2000

Regeste

Résumé: La PPE est entre la propriété d'une maison familiale et location d'un appartement (Jdt 1979 I 45). 10 appartements au sein de la même PPE représentant 1/5ème des parts totales peuvent être assimilés à des immeubles locatifs selon l'art. 48 litt.a LCP. La PPE des recourants s'apparente ainsi à une propriété d'immeubles locatifs et non pas à sa propriété de villas. Le propriétaire d'un appartement en propriété par étages se trouve dans une position intermédiaire entre celle du propriétaire d'une maison familiale et celle du locataire d'un appartement. Dix appartements au sein de la même propriété par étages représentant un cinquième des parts totales peuvent être assimilés à un immeuble locatif selon l'art. 48 lit.a LCP, les dix logements représentant avant tout un investissement. Cette propriété par étages s'apparente ainsi à une propriété d'immeuble locatif et non pas à une propriété de villa.

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 litt. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

E. 2

Selon l'article 2 alinéa 1 lettre c chiffre 3 LCP, les personnes physiques domiciliées hors du canton sont astreintes au paiement des impôts sur leurs revenus et sur leur fortune, dans les limites résultant des dispositions de la loi, lorsqu'elles sont propriétaires d'immeubles situés dans le canton. Le taux de l'impôt doit être celui qui serait applicable au revenu total ou à la fortune totale du contribuable, comme le prévoit l'article 14 alinéa 1 LCP.

E. 3

Cette norme répond au principe selon lequel en cas d'assujettissement limité dans un canton, cet état a le pouvoir de fixer le taux de l'impôt en tenant compte des éléments qui échappent à sa propre souveraineté (ATF 121 I 152; 120 Ia 352-353; ATA du 7 février 1990; E. HÖHN, Interkantonales Steuerrecht, 3ème édition, Berne 1993, pp. 59, 61-63 et 87-88; W. RYSER et B. ROLLI, Précis de droit fiscal suisse : Impôts directs, 3ème édition, Berne 1994, chiffres 68 et 69, p. 123).

E. 4

a. L'estimation de biens immobiliers se fait conformément aux articles 48, 48A et 49 LCP. Le législateur a distingué, à l'article 48 LCP, cinq catégories d'immeubles, à savoir les immeubles locatifs (let. a), les immeubles industriels et commerciaux (let. b), les immeubles ruraux (let. c), les terrains improductifs (let. d), et les autres immeubles (let. e).

b. La valeur fiscale des "immeubles locatifs" est calculée en capitalisant la valeur locative totale annuelle à un taux fixé par le Conseil d'État.

c. Les "autres immeubles" comprennent entre autres

- 5 -

les villas ainsi que les immeubles en copropriété par étages.

En l'espèce, les recourants soutiennent que les 178 millièmes de la propriété par étages de X doivent être estimés selon la règle énoncée à l'article 48 lettre a LCP applicable aux "immeubles locatifs". C'est sur ce point que le tribunal de céans devra se prononcer.

E. 5

Le Tribunal administratif a déjà eu à plusieurs reprises l'occasion de confirmer que la distinction entre immeuble locatif et villa ne pouvait reposer sur le fait de la location - une villa louée serait dans cette hypothèse considérée comme un immeuble locatif - mais que cette distinction devait être au contraire fondée sur les critères de la nature et de la destination de l'immeuble (ATA Sch. du 6 octobre 1992; H. du 9 décembre 1981; Hoirie S. du 2 décembre 1981).

Le Tribunal administratif a déjà examiné le traitement d'une part de PPE que au regard du principe de l'égalité (ATA T. du 18 avril 2000). La doctrine n'envisage que le cas des PPE occupées par leur propriétaire (C. RUSCONI, L'imposition de la valeur locative, Lausanne 1988, p. 239; R. OBERSON, L'immeuble et le droit fiscal, Genève 1999, p. 91). Il faudra donc cette fois établir les contours de la notion de PPE et les replacer dans le contexte du cas d'espèce.

E. 6

En l'absence de définition des immeubles locatifs et des parts de copropriété d'une PPE dans les lois fiscales, c'est le sens habituellement donné à ces notions qu'il convient de retenir. Dans l'arrêt Sch. du 6 octobre 1992, le Tribunal administratif a eu l'occasion de juger que la notion d'immeubles locatifs définit une construction qui comprend plus de deux logements. Quant aux parts de copropriété d'une PPE, il faut se référer à l'article 655 alinéa 2 chiffre 4 du Code civil suisse du

E. 10

Une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée aux recourants qui ont procédé avec l'aide d'un avocat; vu l'issue du litige, aucun émolument ne sera perçu.

- 9 -