

## **GE\_GERICHTE ATA/363/2017 vom 28. März 2017**

GE Cour de justice, 2017-03-28, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ATA\\_363\\_2017](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_363_2017)

FR: GE\_GERICHTE ATA/363/2017 du 28 mars 2017

IT: GE\_GERICHTE ATA/363/2017 del 28 marzo 2017

### **Regeste**

Résumé: La valeur locative des immeubles cédés à un tiers gratuitement par le propriétaire, sans contre-prestation, et en dehors d'un droit d'usufruit ou d'habitation, est considérée comme une occupation propre du propriétaire. La relation est qualifiée de prêt d'usage à titre gratuit, ne déclenchant aucun impôt sur le revenu chez le bénéficiaire de l'usage et la valeur locative est imposable chez le propriétaire octroyant cet usage gratuit.

### **Erwägungen**

#### **E. 12**

septembre 1985 - LPA - E 5 10).

- 5/8 - A/3193/2014 2)

Le litige tel qu'il subsiste devant la chambre de céans concerne l'imposition du bien immobilier sis route des C\_\_\_\_\_, auprès de la contribuable copropriétaire pour moitié de ce bien, pour la partie occupée par son père. 3)

En matière fiscale, les règles sur le fardeau de la preuve impliquent que l'autorité fiscale établisse les faits qui justifient l'assujettissement et qui augmentent la taxation, tandis que le contribuable doit prouver les faits qui diminuent la dette ou la suppriment (ATF 140 II 248 consid. 3.5 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_111/2012 du 25 juillet 2012 consid. 4.6 ; ATA/778/2011 du 20 décembre 2011 ; ATA/778/2016 du 13 septembre 2016 ; Ernst BLUMENSTEIN/Peter LOCHER, System des schweizerischen Steuerrechts, 6e éd. 2002, p. 416 et les nombreuses références citées). Par ailleurs, le contribuable doit prouver l'exactitude de sa déclaration d'impôt et de ses explications ultérieures. 4) a. L'impôt sur le revenu a pour objet tous les revenus du contribuable, qu'ils soient uniques ou périodiques (art. 16 al. 1 de la Loi fédérale sur l'impôt fédéral direct du 14 décembre 1990 - LIFD - RS 642.11). La même définition du revenu se retrouve à l'art. 17 de la loi sur l'imposition des personnes physiques du 27 septembre 2009 (LIPP - D 3 08).

b. Constitue également un revenu imposable la valeur locative des immeubles ou de parties d'immeubles dont le contribuable se réserve l'usage en raison de son droit de propriété ou d'un droit de jouissance obtenu à titre gratuit (art. 21 al. 1 let. b LIFD et art. 24 al. 1 let. b LIPP).

Lorsque l'immeuble ou son usage est cédé à un tiers gratuitement par le propriétaire, sans contre-prestation, et en dehors d'un droit d'usufruit ou d'habitation gratuit, la jurisprudence et la doctrine estiment qu'il s'agit également d'une occupation propre du propriétaire et qualifie la relation de prêt à usage à titre gratuit, au sens de l'art. 305 de la loi fédérale complétant le Code civil suisse du 30 mars 1911 (Livre cinquième : Droit des obligations - CO - RS 220). Ce dernier, qui a le caractère d'une donation, ne déclenche aucun impôt sur

le revenu chez le bénéficiaire de l'usage. La valeur locative est alors imposable seulement chez le propriétaire octroyant cet usage gratuit (Nicolas MERLINO, Commentaire romand - Impôt fédéral direct - Commentaire sur la loi sur l'impôt fédéral direct, Bâle 2008, ad art. 21 n. 86 ; ASA 48 478).

c. L'usufruit et le droit d'habitation sur des immeubles, servitudes personnelles proprement dites, sont constitués par inscription au registre foncier (art. 746 al. 1 et art. 776 al. 3 du Code civil suisse du 10 décembre 1907 - CC - RS 210).

d. La fortune nette est imposable auprès du propriétaire ou de la personne pouvant disposer économiquement du bien en question (art. 46 LIPP). Les

- 6/8 - A/3193/2014 éléments de fortune soumis à usufruit sont imposables auprès de l'usufruitier (art. 13 al. 2 loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes du 14 décembre 1990 - LHID - RS 642.14 ; art. 48 LIPP).

Les immeubles locatifs sont évalués en capitalisant la valeur locative totale annuelle au taux fixé chaque année par le Conseil d'Etat, sur proposition d'une commission d'experts (art. 50 a let. a LIPP). 5)

Il convient ici de déterminer si le père de la contribuable, dont il est établi qu'il habite gratuitement l'immeuble qu'il a vendu à sa fille et à son fils, bénéficie d'une droit de jouissance, comme l'allègue l'intimée et comme l'a retenu le TAPI.

Les pièces figurant au dossier, que ce soit l'acte notarié de donation et vente, les extraits du registre foncier ou encore la réquisition au registre foncier produite par la contribuable, ne permettent pas d'établir la constitution d'un droit d'habitation ou d'un usufruit au bénéfice du père de la contribuable. En effet, l'usufruit créé en la faveur de ce dernier ne porte pas sur la parcelle no 8\_\_\_ mais sur d'autres parcelles et la mention « droit au gain » en faveur du père de la contribuable sur l'immeuble no 8\_\_\_, figurant sur la réquisition pour le registre foncier, est tracée avec une annotation manuscrite signée du notaire ayant instrumenté l'acte de donation et vente, indiquant que les quatre lignes sont nulles. Un droit au gain est prévu dans l'acte de donation et vente et porte sur le cas où les donataires venaient à vendre tout ou partie de la parcelle no 8\_\_\_, ce qui n'est pas pertinent en l'espèce.

Aucun droit de jouissance n'ayant pu être établi, la contribuable doit se voir attribuer un revenu correspondant à la valeur locative de sa part d'immeuble, mise à disposition gratuite à son père. En outre, cette part de copropriété de l'immeuble doit être prise en compte au titre de l'impôt sur la fortune dans son entier pour les mêmes raisons. 6)

En conséquence, le recours doit être admis et le jugement du TAPI annulé sur ce point.

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de l'intimée qui succombe (art. 87 al. 1 LPA) et il ne sera alloué aucune indemnité de procédure (art. 87 al. 2 LPA).

\* \* \* \* \*

- 7/8 - A/3193/2014

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