

GE_GERICHTE ATA/477/2008 vom 16. September 2008

GE Cour de justice, 2008-09-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_477_2008

FR: GE_GERICHTE ATA/477/2008 du 16 septembre 2008

IT: GE_GERICHTE ATA/477/2008 del 16 settembre 2008

Erwägungen

E. 1

Interjeté devant l'autorité compétente dans le délai de trente jours suivant la notification de la décision prise le 12 novembre 2007 par la commission, le recours est recevable (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05 ; art. 53 al. 1 de la loi de procédure fiscale du

E. 4

A Genève, l'évaluation des immeubles situés dans le canton est réglée à l'article 7 LIPP-III, selon les principes suivants :

- 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 (lettre a) ;

- 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 (lettre b) ;

- les immeubles servant à l'exploitation agricole et sylvicole y compris la partie de logement nécessaire au propriétaire et à sa famille sont évalués à leur valeur de rendement calculée selon le droit fédéral (lettre c) ;

- 5/8 - A/5046/2007

- les terrains improductifs ou à bâtir sont estimés en tenant compte de leur situation, des servitudes ou autres charges foncières les grevant, de prix d'achats récents ou d'attributions ensuite de succession ou de donation et des prix obtenus pour d'autres terrains de même nature qui se trouvent dans des conditions analogues, à l'exception des ventes effectuées à des prix de caractère spéculatif (lettre d) ;

- les autres immeubles, notamment les villas, parcs, jardins d'agrément, ainsi que les immeubles en copropriété par étage, 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 (lettre e).

En l'espèce, les parties divergent quant à la qualification juridique de l'immeuble de la recourante, au regard de l'article 7 LIPP-III. Il s'agira dès lors dans un premier temps de trancher ce point, des conséquences fiscales différentes en découlant.

E. 5

a. Selon une jurisprudence constante du Tribunal fédéral, la loi s'interprète en premier lieu d'après sa lettre (interprétation littérale). Si le texte légal n'est pas absolument clair, si plusieurs interprétations de celui-ci sont possibles, le juge recherchera la véritable portée de la norme en la dégagant de sa relation avec d'autres dispositions légales, de son contexte (interprétation systématique), du but poursuivi, singulièrement de l'intérêt protégé (interprétation téléologique), ainsi que de la volonté du législateur telle qu'elle ressort notamment des travaux préparatoires (interprétation historique) (ATF 129 V 258 consid. 5.1 p. 263 et les références citées). Le Tribunal fédéral utilise les diverses méthodes d'interprétation de manière pragmatique, sans établir entre elles un ordre de priorité hiérarchique (ATF 125 II 206 consid. 4a p. 208). Enfin, si plusieurs interprétations sont admissibles, il faut choisir celle qui est conforme à la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) (ATF 119 Ia 241 consid. 7a p. 248 et les arrêts cités).

b. Lorsque l'interprétation littérale d'une disposition aboutit à un résultat déraisonnable et contraire au sens de la norme, lorsqu'il y a des motifs de penser que le texte ne représente pas le sens véritable de la règle ou encore lorsque cette interprétation aboutit à un résultat que le législateur ne peut avoir voulu, à un résultat arbitraire, à une violation du droit fédéral ou de la Cst., le juge est autorisé à s'écarter du texte de la loi, et à appliquer les autres règles d'interprétation développées par la jurisprudence (ATF 117 V 1 ; ATA/193/2007 du 24 avril 2007 et les références citées ; B. KNAPP, Précis de droit administratif, Bâle, 1991, n° 419 et la jurisprudence citée).

- 6/8 - A/5046/2007

Le droit fiscal ne donne aucune définition de la notion d'immeuble locatif. A la lecture de l'article 4 du règlement d'application de la loi sur l'imposition des personnes physiques – Impôt sur la fortune du 19 décembre 2001 (RIPP-III - D 3 13.01), qui traite du taux de capitalisation servant à l'estimation des immeubles locatifs, l'on constate toutefois que le législateur a voulu distinguer parmi ces derniers, ceux servant au logement (let. a) des immeubles commerciaux et autres immeubles locatifs (let. d). Le Tribunal administratif a quant à lui retenu qu'il fallait notamment considérer comme tel une construction comprenant plus de deux logements, par opposition à une villa (ATA Sch. du 6 octobre 1992), soit encore un immeuble dès qu'il a la capacité objective d'être loué, ceci en vertu de sa surface, de la distribution de ses pièces, de situation, de ses équipements et de son état par rapport à sa destination (RDAF 1985 p. 73). Enfin, selon un spécialiste du domaine de l'immobilier, il ne faut pas confondre la notion d'immeuble locatif avec l'usage courant qu'on en fait, désignant un logement utilisé pour l'habitation ou la location (G. BORJA, Tout l'immobilier, n° 432, du 3 décembre 2007).

Au vu de ce qui précède, le tribunal de céans retiendra que, fiscalement, le terme "immeuble locatif" désigne tout bien immobilier comportant plus de deux appartements ou deux locaux commerciaux, indifféremment de son type d'affectation, pouvant objectivement être loué. C'est dès lors à juste titre que l'AFC a considéré que l'immeuble de la recourante entrait dans cette catégorie d'immeuble, au sens des articles 7 lettre a LIPP-III et 4 lettre d

RIPP-III.

E. 6

a. S'agissant des conséquences fiscales découlant de cette qualification, l'article 9 alinéa 1 LIPP-III précise que l'évaluation des immeubles locatifs est faite par le contribuable lui-même, dans sa déclaration pour l'impôt.

b. Les taux de capitalisation servant à calculer la valeur fiscale des immeubles locatifs, conformément à l'article 7 lettre 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 (art. 3 al. 1 RIPP-III).

c. Pour l'année fiscale 2002, les taux de capitalisation des immeubles locatifs étaient les suivants (art. 4 aRIPP-III) :

- 8,11 % pour les immeubles de logements dont l'âge est inférieur à 20 ans au 31 décembre ou à la fin de l'assujettissement (lettre a) ;

- 8,27 % 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 (lettre b) ;

- 7,00% pour les immeubles HBM, HLM, HCM, et HM (lettre c) ;

- 6,67% pour les immeubles commerciaux et autres immeubles locatifs (lettre d).

- 7/8 - A/5046/2007

d. Ces chiffres ressortent également de l'information n° 1/2003 du 13 janvier 2003, communiquée aux associations professionnelles, qui précise qu'il appartient aux contribuables d'établir et remettre à l'appui de leur déclaration fiscale, chaque année, un état locatif pour chaque immeuble détenu. Ceux-ci, du fait de l'éventuel coexistence de plusieurs taux de capitalisation, doivent impérativement préciser l'usage respectif de tous les locaux (logement, commerce, bureau,...). En cas d'utilisation mixte d'un immeuble, un seul taux de capitalisation est appliqué, en vertu du principe de la prépondérance.

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 (ATA/506/2007 du 9 décembre 2007). En 2002, il s'élevait pour l'immeuble de la contribuable à CHF 691'096.-. Se référant aux dispositions précitées, c'est dès lors à juste titre que l'AFC a estimé la valeur de l'immeuble de la recourante par capitalisation de l'état locatif annuel. Le montant de CHF 10'361'259.- (691'096 x 100 : 6,67) retenu au titre de l'IIC 2002 ne prête ainsi pas le flan à la critique.

E. 7

Le recours est admis.

Un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de Mme G_____ qui succombe. Il ne sera pas alloué d'indemnité (art. 87 LPA).

* * * * *

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