

GE_GERICHTE ATA/482/2014 vom 24. Juni 2014

GE Cour de justice, 2014-06-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_482_2014

FR: GE_GERICHTE ATA/482/2014 du 24 juin 2014

IT: GE_GERICHTE ATA/482/2014 del 24 giugno 2014

Erwägungen

E. 12

septembre 1985 - LPA - E 5 10). 2)

Le présent litige ne concerne que l'IIC, lequel constitue un élément de l'ICC.

a. L'art. 76 al. 1 de la loi générale sur les contributions publiques du 9 novembre 1887 (LCP -D 3 05) prévoit la perception d'un impôt annuel de 1 ‰ sur la valeur de tous les immeubles situés dans le canton, sous réserve d'exception non réalisée en l'espèce. Ce taux est toutefois porté à 2 ‰ pour les sociétés exclusivement immobilières (ar. 77 al. 1 let b LCP).

La valeur des immeubles est celle qui résulte des estimations faites conformément à l'art. 50 de la loi sur l'imposition des personnes physiques du 27 septembre 2009 (LIPP - D 3 08), sans la diminution fixée à la let. e de cette disposition et sans défalcation d'aucune dette (art. 76 al. 2 LCP).

b. L'art. 50 al. 1 LIPP détermine les principes applicables à l'évaluation de la valeur des immeubles. Celle des immeubles locatifs est calculée en capitalisant l'état locatif annuel, soit la somme des 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 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.

- 5/7 - A/1059/2013

c. En application de ces dispositions, le Conseil d'Etat fixe chaque année, à l'art. 25 du règlement d'application de la loi sur l'imposition des personnes physiques du 13 janvier 2010 (RIPP - D 3 08.1), le taux de capitalisation applicable 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. En 2011, le taux de capitalisation des immeubles locatifs situés dans les zones d'affectation du sol une et deux était de 4.45 % (art. 25 al. 1 et al. 3 RIPP dans sa teneur adoptée le 2 novembre 2011). 3) a. L'IIC est admissible du point de vue constitutionnel (Arrêt du Tribunal fédéral du 4 novembre 1995, in StE 1997 n. 1, A 24.44.4, consid. 1) et échappe à l'harmonisation des impôts directs car la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes du 14 décembre 1990 (LHID - RS 642.14) ne donne aucune indication quant aux impôts fonciers au sens strict. Il est donc réglé uniquement par le droit cantonal (Markus REICH, Steuerrecht, 2ème éd., 2012, § 7 n. 80 p. 175), ce que le Tribunal fédéral a expressément reconnu (Arrêt du Tribunal fédéral 2C_734/2008 du 29 janvier 2009 consid. 1. ; ATA/87/2014 du 12 février 2014).

b. Dans le cadre de la procédure fondée directement sur la LIPP et donc soumise à la LHID, le Tribunal fédéral a indiqué que le système mis sur pied par les autorités genevoises, affiné depuis 2010 par la prise en compte pour la fixation du taux de capitalisation de la zone de construction où était situé l'immeuble, respectait les exigences d'harmonisation fédérale, mais ne pouvait être appliqué que pour fixer la valeur vénale d'un immeuble qui n'avait pas fait l'objet d'une vente récente (ATF 134 II 207 consid. 3.8 in fine p. 215 s.; Arrêts du Tribunal fédéral 2C_442/2012 du 14 décembre 2012, 2C_316/2010 du 29 juillet 2010 et 2C_820/2008 du 23 avril 2009).

Ce n'est que lorsque la valeur vénale d'un élément de fortune était donnée par le résultat d'une transaction ayant eu lieu sur le marché libre que le prix de vente constituait la valeur vénale au sens de l'art. 14 LHID. En revanche, une expertise - même effectuée par un cabinet de conseils immobiliers renommé - ne peut aboutir qu'à une estimation. Or, une estimation comporte inévitablement des éléments d'appréciation de sorte que, lorsque le prix établi par l'expertise diverge de la valeur fiscale, on ne saurait en déduire d'emblée que cette dernière est arbitraire (Arrêt du Tribunal fédéral 2C_442/2012 précité c 4.4). 4)

En l'espèce, les dispositions précitées ont été appliquées à la lettre et les calculs effectués ne sont, à juste titre, pas critiqués en eux-mêmes par la recourante.

Les immeubles de cette dernière n'ayant pas fait l'objet d'une vente récente, elle ne se trouve pas dans la situation où, selon la LHID, le montant de la

- 6/7 - A/1059/2013 transaction devrait directement constituer la valeur vénale prise en compte pour la fixation de l'IIC.

L'expertise produite, dont la qualité et le sérieux ne sont pas mis en question, n'est pas apte à modifier les règles fixées par le législateur et le taux décidé par le conseil d'Etat. Elle se fonde en effet sur des éléments d'appréciation multiples tels que, par exemple, la prise en compte d'importants frais futurs d'entretien ou l'évolution des flux financiers au cours des années, qui ne rendent toutefois pas arbitraire le résultat de l'évaluation faite selon le procédé légal. La prise en compte de ces éléments dans le cas d'espèce mettrait en danger le principe de l'égalité de traitement, car le schématisme auquel l'AFC doit se soumettre lui interdirait d'évaluer ces éléments pour l'ensemble des immeubles concernés par l'IIC.

Le fait que le Conseil d'Etat ait, pour l'année 2011, fixé le même taux de capitalisation pour les immeubles situés en première zone et en deuxième zone de construction ne prête pas le flanc à la critique. Le Tribunal fédéral avait à cet égard estimé que la fixation d'un taux unique pour l'ensemble des zones de construction n'était pas arbitraire, alors même que le législateur avait introduit, entre la date de la décision litigieuse et le prononcé du jugement fédéral, une différenciation des taux entre certaines zones ou groupe de zones (Arrêt du Tribunal fédéral 2C_442/2012 précité c. 5.1). 5)

Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté. Un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge de la recourante, qui succombe. Vu l'issue du litige aucune indemnité de procédure ne lui sera allouée (art. 87 LPA).

* * * * *