

GE_GERICHTE ATA/541/2011 vom 30. August 2011

GE Cour de justice, 2011-08-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_541_2011

FR: GE_GERICHTE ATA/541/2011 du 30 août 2011

IT: GE_GERICHTE ATA/541/2011 del 30 agosto 2011

Regeste

Résumé: Agit en qualité de professionnel de l'immobilier et exerce une activité lucrative indépendante, celui qui, pour valoriser et vendre son terrain inconstructible du fait de sa faible largeur, constitue une société simple avec la société détenue par ses parents propriétaires de la parcelle voisine, viabilise les deux parcelles puis les revend, et ce même s'il s'agit d'une opération unique.

Erwägungen

E. 1

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

E. 2

Une nouvelle loi sur l'imposition des personnes physiques a été adoptée le 12 juin 2009 par le Grand Conseil et acceptée en votation populaire le 27 septembre 2009 (LIPP - D 3 08). Entrée en vigueur le 1er janvier 2010, elle ne s'applique toutefois qu'aux impôts dus à partir de la période fiscale 2010 (art. 71 et 72 al. 1 LIPP) et n'est pas pertinente en l'espèce.

Les dispositions applicables pour l'ICC 2004 prévoient les mêmes principes que la LIFD. L'impôt sur le revenu a pour objet tous les revenus, prestations et avantages du contribuable, qu'ils soient uniques ou périodiques, en espèces ou en

- 7/10 - A/2314/2008 nature et quelle qu'en soit l'origine, avant déductions (art. 1 de la loi sur l'imposition des personnes physiques - Impôt sur le revenu - revenu imposable- du 22 septembre 2000 - aLIPP-IV - D 3 14). Sont imposables tous les revenus provenant de l'exploitation d'une entreprise commerciale industrielle, artisanale, agricole ou sylvicole, et de l'exercice d'une profession libérale ou de toute autre activité lucrative indépendante. Sont également considérées comme activités lucratives indépendantes, les opérations portant sur des éléments de la fortune, notamment sur des titres et des immeubles, dans la mesure où elles dépassent la simple administration de la fortune (art. 9 al. 1 aLIPP-IV).

La jurisprudence développée par le Tribunal fédéral sur la question litigieuse s'applique donc également pour l'ICC. En outre, le Tribunal fédéral a jugé que la pratique développée sous l'empire de l'arrêté sur l'impôt fédéral direct du 9 décembre 1940 (AIFD) garde son entière et pleine validité pour la LIFD (Archives 67, 644).

E. 3

a. La question de savoir si l'on a affaire à un gain privé en capital non imposable ou à un bénéfice commercial en capital provenant de l'exercice d'une activité lucrative indépendante imposable, dépend de l'ensemble des circonstances du cas d'espèce (Arrêt du Tribunal fédéral 2C_893/2008 du 10 août 2009, consid. 2.2 ; ATF 122 II 446 consid. 3b p. 449).

La notion d'activité lucrative indépendante s'interprète largement, seuls sont considérés comme des gains privés en capital exonérés d'impôt ceux qui sont obtenus par un particulier de manière fortuite ou dans le cadre de la simple administration de sa fortune privée (Arrêt du Tribunal fédéral 2C_893/2008 précité, consid. 2.2 et les références). En revanche, il est admis que la gestion de la fortune privée ne doit pas aspirer au simple maintien de sa valeur mais à l'obtention d'un rendement convenable (P. AGNER; A. DIGERONIMO ; H.-J. NEUHAUS ; G. STEINMANN, Commentaire de la loi sur l'impôt fédéral direct, complément, 2001, p. 34).

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral (Arrêt du Tribunal fédéral 2C_403/2009 du 1er mars 2010, et les références citées) on se trouve en présence d'un commerce professionnel d'immeubles à chaque fois que le contribuable n'effectue pas uniquement des transactions sur des immeubles dans le cadre de la simple administration de sa fortune privée, soit en profitant d'occasions se présentant à lui fortuitement, mais s'il le fait systématiquement avec l'intention d'en retirer des bénéfices. Il faut que l'activité dans son ensemble vise à ce but. Les indices suivants peuvent entrer en ligne de compte : – La manière de procéder systématique ou planifiée (comportement actif visant à générer un profit par la création de parcelles, la construction, la publicité etc.; acquisition dans le but manifeste de revendre l'immeuble

- 8/10 - A/2314/2008 le plus rapidement possible avec un profit; exploitation du développement du marché), – la fréquence des transactions immobilières, – le lien étroit entre une transaction et l'activité professionnelle du contribuable, – l'utilisation de connaissances spécialisées, – la brève durée de possession, – l'engagement de fonds étrangers d'une certaine importance pour financer les transactions, – le réinvestissement du bénéfice réalisé – l'exécution de celle-ci dans le cadre d'une société de personnes.

Chacun de ces indices peut conduire, en concours avec les autres, voire même - exceptionnellement - isolément, s'il revêt une intensité particulière, à la reconnaissance d'une activité lucrative indépendante (ATF 125 II 113 consid. 3c p. 118 et 6a p. 124 ; 122 II 446 consid. 3c p. 450). L'absence d'un ou plusieurs indices dans un cas concret peut être relativisée par d'autres circonstances qui revêtent une intensité particulière (RDAF 2003 II 611).

L'utilisation effective du bien et le motif de son aliénation constituent, en plus des critères habituels, des indices importants (RDAF 2006 II 221).

E. 4

En l'espèce, la chambre administrative retiendra que, même unique, l'opération à laquelle Mme B_____ a procédé a été planifiée avec soin. Ainsi qu'elle l'indique elle-même, la parcelle dont elle était propriétaire était inconstructible du fait de sa faible largeur. La mise en valeur du terrain a donc nécessité l'acquisition par C_____ S.A. de la parcelle voisine et la viabilisation des nouvelles parcelles avant que lesdits terrains puissent être vendus. De plus, pour deux des parcelles, les requêtes en autorisation de construire avaient été déposées avant la vente. L'opération a eu lieu dans le cadre d'une société simple constituée entre C_____ S.A. et Mme B_____, la première ayant engagé des fonds conséquents pour acquérir la parcelle ayant permis à l'opération de se réaliser. C_____ S.A. et la recourante ont manifestement des liens dépassant le cadre d'un simple contrat de travail de secrétaire dès lors que le père et la mère de la recourante sont animateurs de la société, dont la recourante possède un certain nombre d'actions.

A juste titre, l'AFC et le TAPI ont considéré que ces éléments permettaient d'admettre que l'intéressée avait agi en qualité de professionnelle de l'immobilier,

- 9/10 - A/2314/2008 même en l'absence de certains critères. Il n'est en effet pas contesté que cette opération ait été unique, que Mme B _____ ait été propriétaire du terrain concerné pendant dix ans et qu'elle n'ait pas une formation technique ou professionnelle la prédestinant à cette activité.

E. 5

Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté, et tant la décision initiale que le jugement du TAPI seront confirmés. Un émolument de procédure, de CHF 1'000.- sera mis à la charge de Mme B _____, qui succombe (art. 87 LPA). * * * * *

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