

## **GE\_GERICHTE ATA/556/2022 vom 24. Mai 2022**

GE Cour de justice, 2022-05-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ATA\\_556\\_2022](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_556_2022)

FR: GE\_GERICHTE ATA/556/2022 du 24 mai 2022

IT: GE\_GERICHTE ATA/556/2022 del 24 maggio 2022

### **Erwägungen**

#### **E. 12**

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

Le litige concerne l'ICC de la recourante pour l'année 2016, plus précisément la valeur fiscale de son actif immobilier sis à F\_\_\_\_\_, qu'elle souhaite voir arrêtée à CHF 4'442'373.-.

a. La loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes du 14 décembre 1990 (LHID - RS 642.14) désigne les impôts directs que les cantons doivent prélever et fixe les principes selon lesquels la législation cantonale les établit (art. 1 al. 1 LHID). Les cantons doivent prélever un impôt sur la fortune des personnes physiques (art. 2 al. 1 let. a LHID). L'impôt sur la fortune a pour objet l'ensemble de la fortune nette (art. 13 al. 1 LHID).

Selon l'art. 14 al. 1 LHID, la fortune est estimée à la valeur vénale. Toutefois, la valeur de rendement peut être prise en considération de façon appropriée.

b. Un impôt sur la fortune est perçu, chaque année, dans le canton de Genève (art. 1 let. a ch. 3 de la loi générale sur les contributions publiques du 9 novembre 1887 - LCP - D 3 05). L'impôt sur la fortune est régi par la LIPP, en particulier aux art. 46 à 60 LIPP, lesquels forment le chapitre IV.

Selon l'art. 47 al. 1 let. a LIPP, les immeubles sont soumis à l'impôt sur la fortune. Aux termes de l'art. 49 LIPP, l'état de la fortune mobilière et immobilière est établi au 31 décembre de l'année pour laquelle l'impôt est dû (al. 1). La fortune est estimée, en général, à la valeur vénale (al. 2).

L'art. 50 let. e LIPP indique que « les autres immeubles » situés dans le canton, 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

- 7/11 - A/4698/2019 conditions analogues, à l'exception des ventes effectuées à des prix de caractère spéculatif. Cette estimation est diminuée de 4 % par année d'occupation continue par le même propriétaire ou usufruitier, jusqu'à concurrence de 40 %. Il est également tenu compte de la durée d'occupation continue par le précédent propriétaire, lorsqu'il s'agit, en cas de liquidation du régime matrimonial, de donation, d'acquisition par avancement d'hoirie ou par succession, du conjoint, de ses parents en ligne directe ou de ses frères et sœurs.

L'art. 52 let. b LIPP, portant le titre « immeubles estimés », prévoit que l'évaluation des « autres immeubles » est faite par des commissions d'experts et vaut pour une période décennale (al. 2). Lorsque pendant cette période, un immeuble est aliéné à titre onéreux ou gratuit, ou dévolu pour cause de mort, la valeur d'aliénation ou la valeur de succession retenue par le département pour la perception des droits d'enregistrement et de succession se substitue à la valeur d'estimation pour le reste de la période décennale (al. 3).

L'art. 52 al. 4 LIPP prévoit que pour le reste de la période décennale, l'adaptation de la valeur d'estimation selon l'al. 3 est suspendue en cas de succession, pour le logement principal de la personne décédée, s'il est attribué en propriété ou en usufruit à un héritier qui faisait ménage commun avec elle, tant que cet héritier continue à occuper personnellement le logement comme résidence principale (let. b).

Le Conseil d'État, comme le contribuable, ont, en tout temps, la faculté de faire procéder à de nouvelles estimations si des changements importants dans la valeur des immeubles le justifient (art. 52 al. 5 LIPP).

c. L'expertise mentionnée à l'art. 52 al. 2 LIPP, portant sur l'ensemble du parc immobilier genevois, a eu lieu pour la dernière fois en 1964. Sur décision du Grand Conseil, cette dernière n'a pas été renouvelée pour des raisons notamment économiques, mais a vu sa durée de validité prorogée respectivement jusqu'aux 31 décembre 1984, 1994, 2004 et 2012, les estimations étant, jusqu'en 2004, majorées de 20 % à chaque décennie (ATA/422/2008 du 26 août 2008 consid. 5b et les références citées).

Dans le cadre de la période décennale 2005-2014, le Grand Conseil a, en 2004, prorogé une première fois sans majoration les valeurs fiscales déterminantes au 31 décembre 2004 pour une période écourtée de trois ans, soit jusqu'au 31 décembre 2007 (aLEFI du 19 novembre 2004). En 2007, il a décidé de proroger une seconde fois, sans aucune majoration, les valeurs fiscales déterminantes au 31 décembre 2007 pour une période écourtée cette fois-ci de cinq ans, soit jusqu'au 31 décembre 2012 (aLEFI du 30 novembre 2007 - loi 10060). Le 29 novembre 2012, il a prorogé les valeurs fiscales des immeubles pour une nouvelle période écourtée de deux ans, soit jusqu'en 2014 (Rapport du

- 8/11 - A/4698/2019 Grand Conseil PL 11'020-A du 13 novembre 2012 ; art. 1 aLEFI du 29 novembre 2012).

Le Grand Conseil a adopté, le 24 août 2014, une nouvelle LEFI, entrée en vigueur le 1er janvier 2015, abrogeant ainsi l'aLEFI du 29 novembre 2012. Cette aLEFI du 24 août 2014 a elle-même été abrogée par la LEFI du 22 novembre 2018, entrée en vigueur le 1er janvier 2019 (art. 6 et 7 LEFI).

d. Selon l'art. 1 aLEFI du 24 août 2014, applicable en l'espèce puisque le droit applicable à la taxation est celui en vigueur pendant la période fiscale en cause (arrêt du Tribunal fédéral 2C\_1066/2013 du 27 mai 2014 consid. 3.3 et les références citées), la durée de validité des estimations de la valeur fiscale des immeubles visés à l'art. 50 let. b à e LIPP est prorogée jusqu'au 31 décembre 2018 ; est reconduite jusqu'à cette date la valeur fiscale actuelle de ces immeubles au 31 décembre 2014, sans nouvelle estimation par la commission d'experts.

La valeur fiscale actuelle au sens de l'art. 1 est celle qui est déterminante au 31 décembre 2014. Elle comprend, le cas échéant, la majoration prévue par la loi prorogeant jusqu'à fin décembre 1984 la durée de validité des estimations actuelles de certains immeubles, du 21 mars 1974, et celles figurant dans les lois sur les estimations fiscales de certains immeubles,

du 12 mars 1981 et du 14 janvier 1993 (art. 2 aLEFI du 24 août 2014).

e. Dans sa jurisprudence, la chambre de céans a considéré que la suspension de la valeur d'estimation ayant pris fin le 31 décembre 2014, il convenait, en cas d'acquisition par voie de succession d'un bien immobilier avant cette date, de se fonder pour la période postérieure sur la valeur mentionnée par les héritiers (ATA/863/2021 du 24 août 2021 consid. 5).

f. La chambre administrative a également considéré que la valeur d'acquisition pour cause de mort du bien en usufruit s'était substituée à celle qui était en cours durant la période décennale considérée au moment du décès du de cujus (ATA/810/2018 précité).

g. En l'espèce, le père de la recourante est décédé le 2 janvier 2010. L'intéressée est ainsi devenue, avec les autres héritiers, détentrice en main commune de la parcelle n° 1 \_\_\_\_\_, sa quote-part étant d'un sixième. La valeur d'acquisition pour cause de mort du bien s'est alors substituée à celle qui était en cours durant la période décennale considérée. Comme exposé ci-dessus, la suspension de l'adaptation de la valeur d'estimation de la parcelle a pris fin le 31 décembre 2014. La valeur pour les droits de succession a ainsi été arrêtée à CHF 13'861'000.-, à savoir le montant déclaré par les héritiers.

Comme l'a retenu à juste titre le TAPI, la valeur de la parcelle n° 7 \_\_\_\_\_, issue du fractionnement de la parcelle n° 1 \_\_\_\_\_, doit être effectuée

- 9/11 - A/4698/2019 proportionnellement à sa surface, en tenant compte de la valeur du logement bâti sur celle-ci. Le détail du calcul opéré par l'AFC-GE suivait ce raisonnement ; il n'est, au demeurant, pas contesté. La valeur de la parcelle n° 7 \_\_\_\_\_ s'établit ainsi à CHF 6'130'529.-.

La quote-part de la recourante d'un sixième se monte à CHF 1'021'755.-, dont il convient de déduire l'abattement de 40 % prévu par l'art. 50 let. e LIPP. Le montant de CHF 613'053.- (60 % de CHF 1'021'755.-) correspond ainsi à la valeur fiscale de la parcelle n° 7 \_\_\_\_\_.

La recourante ne conteste pas ce raisonnement, mais fait valoir qu'il conviendrait de se fonder sur la valeur vénale de l'immeuble, soit le montant de CHF 4'257'070.- correspondant à la vente opérée avec M. G \_\_\_\_\_. Il fallait tenir compte du fait que le montant figurant dans la promesse de vente signée en 2015 était le même que celui retenu lors de la vente qui avait finalement eu lieu en 2020.

Or, la vente n'a eu lieu qu'en 2020. Elle ne peut donc être retenue pour l'année fiscale en cause, 2016, qui est bien antérieure à la vente de l'immeuble et durant laquelle la recourante détenait le bien en main commune avec ses co-héritiers. Ainsi, bien qu'une promesse de vente ait été signée en 2015 et prévoie le même montant que le prix auquel la vente a eu lieu en 2020, ce dernier ne peut être retenu comme valeur fiscale en 2016. Il ne constituait en 2015 qu'une simple promesse, qui devait encore être concrétisée par l'acte de vente, la promesse étant valable dix ans.

Au vu de ce qui précède, l'AFC-GE était fondée à fixer la valeur immobilière du bien de la recourante selon l'art. 52 LIPP. Le TAPI a corrigé l'erreur de calcul, qui s'est glissée dans le bordereau de taxation ; ce point n'est, en tant que tel, pas contesté devant la chambre de céans.

Mal fondé, le recours sera ainsi rejeté. 3)

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge de la recourante, qui ne peut se voir allouer une indemnité de procédure (art. 87 LPA).

\* \* \* \* \*

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