

## **GE\_GERICHTE ATA/603/2018 vom 12. Juni 2018**

GE Cour de justice, 2018-06-12, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ATA\\_603\\_2018](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_603_2018)

FR: GE\_GERICHTE ATA/603/2018 du 12 juin 2018

IT: GE\_GERICHTE ATA/603/2018 del 12 giugno 2018

### **Regeste**

Résumé: Admission de la déductibilité, au titre de frais d'entretien de l'immeuble, des honoraires d'avocat encourus par l'intimé dans le cadre d'une procédure en vue du recouvrement des loyers indûment perçus par un tiers. Rejet du recours.

### **Erwägungen**

#### **E. 12**

septembre 1985 - LPA - E 5 10 ; art. 7 al. 2 de la loi de procédure fiscale du 4 octobre 2001 - LPFisc - D 3 17). 2) a. L'objet du litige est principalement défini par l'objet du recours (ou objet de la contestation), les conclusions du recourant et, accessoirement, par les griefs ou motifs qu'il invoque. Il correspond objectivement à l'objet de la décision attaquée, qui délimite son cadre matériel admissible. La contestation ne peut excéder l'objet de la décision attaquée, c'est-à-dire les prétentions ou les rapports juridiques sur lesquels l'autorité inférieure s'est prononcée ou aurait dû se prononcer. L'objet d'une procédure administrative ne peut donc pas s'étendre ou qualitativement se modifier au fil des instances, mais peut tout au plus se réduire dans la mesure où certains éléments de la décision attaquée ne sont plus contestés. Ainsi, si un recourant est libre de contester tout ou partie de la décision attaquée, il ne peut pas prendre, dans son mémoire de recours, des conclusions qui sortent du cadre des questions traitées dans la procédure antérieure (ATA/262/2018 du 20 mars 2018 et les références citées).

b. En l'espèce, le litige porte sur la déductibilité des honoraires d'avocat au titre de frais d'entretien de l'immeuble de l'intimé pour l'ICC 2013, point du jugement du TAPI sur lequel l'AFC-GE a fait recours. La question de l'imposition de l'intimé sur les revenus de l'immeuble n'est ainsi plus litigieuse à ce stade de la procédure, celui-ci n'ayant pas recouru contre le jugement du TAPI et la procédure administrative genevoise ne connaissant pas le recours joint. Dans ce cadre, les conclusions en annulation du jugement entrepris et les griefs formulés à l'encontre de celui-ci dans la réponse de l'intimé sont irrecevables. 3) a. Aux termes de l'art. 9 al. 3 de la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes du 14 décembre 1990 (LHID - RS 642.14), le contribuable qui possède des immeubles privés peut déduire les frais nécessaires à leur entretien, les frais de remise en état d'immeubles acquis récemment, les primes d'assurances relatives à ces immeubles et les frais d'administration par des tiers.

- 7/10 - A/4469/2016

b. Au niveau de l'impôt fédéral direct (ci-après : IFD), l'art. 32 al. 2 de la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct du 14 décembre 1990 (LIFD - RS 642.11) prévoit que le contribuable qui possède des immeubles privés peut déduire les frais nécessaires à leur entretien, les frais de remise en état d'immeubles acquis récemment, les primes d'assurances relatives à ces

immeubles et les frais d'administration par des tiers. Sont en particulier déductibles, au titre des frais d'administration, les frais de port, de téléphone, d'annonces, d'imprimés, de poursuite, de procès ou les rétributions au gérant (art. 1 let. c de l'ordonnance de l'administration fédérale des contributions sur les frais relatifs aux immeubles privés déductibles dans le cadre de l'impôt fédéral direct du 24 août 1992 - OFIP - RS 642.116.2).

Ne peuvent toutefois être déduits notamment les frais d'acquisition, de production ou d'amélioration d'éléments de fortune (art. 34 let. d LIFD). Il s'agit de dépenses d'investissement immobilier ayant pour effet d'apporter une plus-value à l'immeuble, qui se démarquent des frais d'entretien en ce sens que ces derniers sont essentiellement encourus pour des travaux destinés à compenser l'usure normale de la chose due à son usage et à l'écoulement du temps, et à maintenir l'état d'entretien original du bien, de sorte à conserver la source du revenu que représente le bien immobilier pour le contribuable (arrêt du Tribunal fédéral 2C\_434/2017 du 4 avril 2018 consid. 4.2).

Font partie des dépenses d'investissement, non déductibles, les frais juridiques encourus par le contribuable, notamment certains frais d'avocat, par exemple ceux encourus pour empêcher ou prévenir la perte de la propriété des valeurs immobilières, comme en cas de contestation de la qualité d'héritier de ces valeurs. Tel n'est toutefois pas le cas des frais d'avocat encourus en raison d'un déclassement de zones sur un terrain, qui sont déductibles du revenu au titre de frais d'entretien, puisqu'il s'agit de maintenir le rendement d'un bien appartenant déjà au contribuable (Yves NOËL/Florence AUBRY GIRARDIN [éd.], Impôt fédéral direct, commentaire de la loi sur l'impôt fédéral direct, 2e édition, 2017, ad art. 32 LIFD, p. 705 s. n. 137). Il en va également ainsi des frais d'avocat et de justice engagés en vue du maintien de la valeur d'une parcelle, dans la mesure où l'objet du litige concerne l'utilisation ou le maintien de la valeur d'une parcelle, ce qui inclut notamment la lutte contre les immissions excessives. Le caractère déductible desdits frais ne dépend toutefois pas du point de savoir si le contribuable peut obtenir gain de cause sur l'ensemble de ses conclusions ; il faut néanmoins que la démarche engagée ne soit pas manifestement dénuée de chances de succès (arrêt du Tribunal fédéral 2C\_690/2016 du 2 février 2017 consid. 2.2). 4) a. Dès lors que des règles similaires existent en matière d'ICC, la jurisprudence rendue en matière d'IFD est en principe également valable pour l'application des dispositions cantonales harmonisées correspondantes (ATF 140 II 88 consid. 10 ; ATA/88/2018 du 30 janvier 2018), étant précisé que

- 8/10 - A/4469/2016 les cantons disposent d'une certaine liberté d'appréciation s'agissant de la déductibilité fiscale des frais d'entretien, à condition de ne pas tomber dans l'arbitraire (arrêt du Tribunal fédéral 2C\_878/2010 du 19 avril 2011 consid. 5.2).

b. Ainsi, selon l'art. 34 let. d de la loi sur l'imposition des personnes physiques du 27 septembre 2009 (LIPP - D 3 08), sont déduits du revenu les frais nécessaires à l'entretien des immeubles privés que possède le contribuable, les frais de remise en état d'immeubles acquis récemment, les primes d'assurances relatives à ces immeubles, les frais d'administration par des tiers ainsi que les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement concernant les bâtiments existants. Ne peuvent toutefois être déduits notamment les frais d'acquisition, de production ou d'amélioration d'éléments de fortune, y compris les intérêts sur crédit de construction (art. 38 let. d LIPP).

c. L'information fiscale n° 1/2011 « déductibilité des frais d'entretien des immeubles privés » établie par l'AFC-GE le 1er février 2011 (ci-après : l'information) précise quels frais

engagés par le propriétaire sur un bien immobilier appartenant à sa fortune privée peuvent être déduits. Elle prévoit que les frais d'administration par des tiers peuvent être déduits pour autant qu'ils soient liés directement à l'administration du bien immobilier et qu'il s'agisse de dépenses effectives. Il s'agit notamment des frais de port, de téléphone, d'annonces, d'imprimés, de poursuite, de procès et les rétributions du gérant et de frais de régie (ch. 2.1.3 de l'information). Ne sont en revanche pas déductibles les frais d'acquisition, de production ou d'amélioration d'éléments de fortune, tels que les frais de notaire (ch. 3.1 de l'information).

La notice, annexée à l'information, qui, à son tour, détaille certaines dépenses prévues par celle-ci, prévoit que la déductibilité des honoraires d'avocat dépend de leur nature. Ils sont ainsi déductibles s'ils sont liés à l'acquisition du revenu mais pas s'il s'agit de frais de conciliation et d'évacuation, lesquels sont considérés comme des frais d'acquisition, de production ou d'amélioration d'éléments de la fortune non déductibles au sens de l'information (ch. 10.4 de la notice). 5)

En l'espèce, l'intimé a mentionné dans sa déclaration fiscale pour l'année 2013 un montant de CHF 32'758.- au titre de frais d'entretien de l'immeuble, comprenant CHF 3'888.- et CHF 24'451.- d'honoraires d'avocat en vue de la « récupération de loyers impayés », ce qui n'est du reste pas contesté.

Il ressort du dossier que l'intimé est le seul propriétaire de l'immeuble, comme l'a constaté le TBL, l'intéressé étant également inscrit à ce titre au RF. Il est toutefois en litige avec son frère depuis de nombreuses années, celui-ci procédant à l'encaissement des loyers de l'immeuble, sans les lui reverser. En relation avec ces faits, l'intimé a déposé plainte pénale à l'encontre de son frère. La procédure a été reprise par le Ministère public le 14 août 2013, suite au

- 9/10 - A/4469/2016 jugement du TBL, et est en cours, l'intimé étant représenté par les deux avocats dont il demande la déduction des honoraires.

L'autorité recourante soutient que ces honoraires ne sont pas déductibles, à défaut de constituer des frais d'entretien d'immeubles.

Elle ne saurait toutefois être suivie sur ce point, dès lors que les frais ainsi engagés visent non seulement à maintenir le rendement de l'immeuble, mais également la valeur de celui-ci, et sont liés à l'acquisition du revenu, conformément à la notice, étant précisé qu'il ne s'agit pas de frais de conciliation ou d'évacuation. En outre, dans la mesure où le frère de l'intimé procède indûment à l'encaissement des loyers de l'immeuble, notamment par le biais de sa société dont son épouse est administratrice, cette situation l'empêche de percevoir un rendement supérieur au montant de CHF 36'000.-, modeste pour un immeuble locatif mixte, composé de deux arcades et de plusieurs logements, à défaut de relation contractuelle avec les locataires, ce qui est également de nature à faire baisser la valeur de l'immeuble en cas de revente. À cela s'ajoute que les démarches engagées n'apparaissent pas manifestement dénuées de chances de succès, au regard de la reprise de la procédure par le Ministère public en 2013 suite au jugement du TBL rendu la même année.

C'est dès lors à juste titre que le TAPI a considéré que les honoraires litigieux étaient liés à l'acquisition du revenu et devaient être pris en compte à titre de déduction. 6)

Il s'ensuit que le recours sera rejeté. 7)

Bien que l'autorité recourante succombe, aucun émolument ne sera mis à sa charge, dès lors qu'elle défendait sa propre décision (art. 87 al. 1 2ème phr. LPA). Il n'y a pas lieu à l'allocation d'une indemnité de procédure, l'intimé n'y ayant pas conclu (art. 87 al. 2 LPA).

\* \* \* \* \*

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