

# **GE\_GERICHTE ATA/670/2014 vom 26. August 2014**

GE Cour de justice, 2014-08-26, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ATA\\_670\\_2014](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_670_2014)

FR: GE\_GERICHTE ATA/670/2014 du 26 août 2014

IT: GE\_GERICHTE ATA/670/2014 del 26 agosto 2014

## **Regeste**

Résumé: La valeur fiscale des immeubles locatifs est calculée en capitalisant l'état locatif annuel. La seule exception est le cas de la vente récente, le prix de vente devenant alors la valeur fiscale, conformément au principe fédéral et cantonal de fixation de la fortune à la valeur vénale. La demande d'expertise ne peut être formulée que pour les immeubles estimés. Recours rejeté.

## **Erwägungen**

### **E. 12**

septembre 1985 - LPA - E 5 10).

2)

Le litige porte sur la conformité à la loi de la décision sur réclamation de l'AFC confirmant son bordereau de taxation du 24 mai 2012 pour la période fiscale 2010, lequel retient CHF 10'341'975.- et CHF 7'018'951.- comme valeurs

- 7/12 - A/3106/2012 fiscales des immeubles sis respectivement aux 1 \_\_\_\_\_ et 2 \_\_\_\_\_, boulevard B \_\_\_\_\_ pour le calcul des impôts cantonaux et communaux, soit en particulier l'impôt sur la fortune et l'impôt immobilier complémentaire. 3)

Le recourant ne conteste pas les états locatifs retenus, ni les taux de capitalisation appliqués, mais soutient que l'AFC aurait dû accepter une diminution de 30% de la valeur fiscale de chacun des deux immeubles, la valeur vénale de ces derniers étant diminuée du fait des conséquences des tassements différentiels. 4) a. La loi 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).

L'art. 2 al. 1 let. a et d LHID prévoit que les cantons doivent prélever un impôt sur la fortune des personnes physiques ainsi qu'un impôt sur les gains immobiliers. Il ne donne aucune indication quant aux impôts fonciers au sens strict. Ainsi, tandis que l'impôt sur la fortune est soumis à la LHID, l'impôt immobilier complémentaire ne fait pas partie du droit harmonisé et relève du droit cantonal (arrêt du Tribunal fédéral 2C\_734/2008 du 29 janvier 2009 consid. 1.1 et les références citées ; ATA/593/2013 du 29 juillet 2014 consid. 4).

b. La fortune est estimée à la valeur vénale. Toutefois, la valeur de rendement peut être prise en considération de façon appropriée (art. 14 al. 1 LHID).

c. La jurisprudence a précisé que la LHID ne prescrit pas au législateur cantonal une méthode d'évaluation précise pour établir la valeur déterminante selon l'art. 14 al. 1 LHID. Les cantons disposent donc en la matière d'une marge de manœuvre importante pour

élaborer et appliquer leur réglementation, aussi bien dans le choix de la méthode de calcul applicable que pour déterminer - compte tenu du caractère potestatif de l'art. 14 al. 1 2ème phrase LHID - dans quelle mesure le rendement doit être pris en considération dans l'estimation. À l'exception des immeubles affectés à l'agriculture ou à la sylviculture (art. 14 al. 2 LHID), l'évaluation ne saurait se faire à l'aune du seul critère du rendement, sans prise en compte de la valeur vénale du bien considéré. Par ailleurs, la valeur de rendement ne peut, le cas échéant, être prise en considération que de manière appropriée. Elle ne saurait justifier n'importe quel écart avec la valeur vénale. Les cantons ne peuvent ainsi pas prévoir des règles d'évaluation tendant de manière générale à une sur- ou sous-estimation des immeubles, par exemple en instituant un abattement automatique de leur valeur vénale pour en déterminer la valeur fiscale, ou en fondant l'imposition sur un pour-cent de la valeur vénale (ATF 134 II 207 consid. 3.6 p. 214 ; 131 I 291 consid. 3.2.2 p. 307 s. ; 128 I 240 consid. 3.2.3 et 3.2.4 p. 249 s. ; 124 I 145 consid. 6b et 6c p. 159 s. ; arrêts du Tribunal fédéral 2C\_442/2012 du 14 décembre 2012

- 8/12 - A/3106/2012 consid. 4.1 ; 2C\_316/2010 du 29 juillet 2010 consid. 3.1 ; 2C\_820/2008 du 23 avril 2009 consid. 3.1). 5) a. L'impôt sur la fortune a pour objet l'ensemble de la fortune nette après déductions sociales (art. 46 de la loi sur l'imposition des personnes physiques du 27 septembre 2009 - LIPP - D 3 08). Les immeubles sont notamment soumis à l'impôt sur la fortune (art. 47 let. a LIPP). La fortune est estimée, en général, à la valeur vénale (art. 49 al. 2 LIPP).

L'impôt immobilier complémentaire est perçu, sous réserves d'exceptions, sur la valeur de tous les immeubles (art. 76 al. 1 de la loi générale sur les contributions publiques du 9 novembre 1987 - LCP - D 3 05). Il est perçu sur la valeur des immeubles, telle qu'elle résulte des estimations faites conformément à l'article 50 LIPP (art. 76 al. 2 LCP).

b. L'art. 50 al. 1 LIPP établit les principes d'évaluation des immeubles situés dans le canton. La valeur 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'État, 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 (art. 50 al. 1 let a LIPP).

Les taux de capitalisation servant à calculer la valeur fiscale des immeubles locatifs 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. 25 al. 1 du règlement d'application de la loi sur l'imposition des personnes physiques du 13 janvier 2010 - RIPP - D 3 08.01). Pour l'année fiscale 2010, les taux de capitalisation des immeubles locatifs sont de 6,29 % 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 et de 4,86 % pour les immeubles commerciaux et autres immeubles locatifs situés dans les zones d'affectation du sol 1 et 2 (art. 25 al. 3 let. b et d RIPP, dans sa teneur au 23 novembre 2010). 6) a. Selon la jurisprudence, l'évaluation des immeubles locatifs sis dans le canton de Genève sur la base du critère de capitalisation de l'état locatif annuel au taux fixé par une commission d'experts est conforme aux exigences posées par l'art. 14 LHID. Le principe de la capitalisation de l'état locatif renvoie à la valeur de rendement, tandis que la prise en considération, pour déterminer le taux de capitalisation applicable, des transactions constatées sur le marché ou, pour les immeubles

de logements, de l'âge de ces derniers, se réfère à des critères qui relèvent plus particulièrement de la valeur vénale. Le taux de capitalisation des immeubles locatifs est ainsi calculé, non pas de manière abstraite, mais en

- 9/12 - A/3106/2012 fonction des transactions réalisées durant une période donnée (ATF 134 II 207 consid. 3.8 p. 215 s. ; arrêts du Tribunal fédéral 2C\_442/2012 du 14 décembre 2012 consid. 4.4 ; 2C\_316/2010 du 29 juillet 2010 consid. 3.3 ; 2C\_820/2008 du 23 avril 2009 consid. 3.3 et 5.2 ; ATA/482/2014 du 24 juin 2014 consid. 3b ; ATA/273/2012 du 8 mai 2012 consid. 5 ; ATA/198/2012 du 3 avril 2012 consid. 9 ; ATA/821/2010 du 23 novembre 2010 consid. 4).

b. Ce système ne trouve toutefois application que pour fixer la valeur fiscale d'un immeuble qui n'a pas fait l'objet d'une vente récente. En effet, en raison du principe de droits fédéral et cantonal selon lequel la fortune est estimée à la valeur vénale - soit la valeur attribuée à un objet sur le marché des échanges économiques, lors d'un achat ou d'une vente dans des conditions normales -, lorsque la valeur vénale d'un élément de fortune est donnée par le résultat d'une transaction ayant eu lieu sur le marché libre, elle devient la valeur fiscale (arrêts du Tribunal fédéral 2C\_442/2012 du

#### **E. 14**

décembre 2012 consid. 4.4 ; 2C\_316/2010 du 29 juillet 2010 consid. 3.3 ; ATA/482/2014 du 24 juin 2014 consid. 3b).

c. En revanche, à la différence d'une vente effectivement réalisée, une expertise - même effectuée par un cabinet de conseils immobiliers renommé - ne peut aboutir qu'à une estimation, laquelle comporte inévitablement des éléments d'appréciation. Dans ces circonstances, lorsque le prix établi par l'expertise diverge de la valeur fiscale, on ne saurait en déduire d'emblée que cette dernière est arbitraire (arrêts du Tribunal fédéral 2C\_442/2012 14 décembre 2012 consid. 5.4 ; 2C\_820/2008 du 23 avril 2009 consid. 6.3 ; ATA/482/2014 du 24 juin 2014 consid. 3b et 4). 7)

En l'espèce, les immeubles des 1\_\_\_\_\_ et 2\_\_\_\_\_, boulevard B\_\_\_\_\_ ont été acquis par le recourant en 1992, de sorte qu'il n'existe pas de vente récente établissant leur valeur vénale. Par ailleurs, en l'absence de vente effectivement réalisée, l'attestation de C\_\_\_\_\_ SA produite - laquelle, du reste, se contente d'attester que la valeur de marché des immeubles est réduite et date de la fin de l'année 2011 - ne permet aucunement d'établir leur valeur vénale. Au demeurant, même l'expertise de C\_\_\_\_\_ SA elle-même, de même que celles de D\_\_\_\_\_ SA et E\_\_\_\_\_ SA, si elles avaient été produites, n'auraient suffi à établir la valeur vénale des immeubles du recourant. En effet, non seulement ces expertises - dont la qualité et le sérieux ne sont pas mis en question - sont par nature des estimations mais, en outre, elles ne tendent pas à établir la valeur vénale ou le prix de vente des deux immeubles du recourant, puisqu'elles portent uniquement sur les tassements, leurs conséquences et les démarches à entreprendre pour y remédier. Le recourant n'entend donc pas même proposer une valeur résultant d'estimations d'experts mais prétend plutôt établir lui-même la valeur de ses biens immobiliers, l'affirmant réduite de 30 %. Au surplus, la chambre administrative constate que des expertises dont les résultats préalables datent du printemps 2012

- 10/12 - A/3106/2012 ne permettent en tout état de cause en aucun cas d'établir la situation prévalant en 2010.

Au vu de ce qui précède, l'estimation personnelle du recourant sur la base des expertises ne portant pas sur la valeur de ses immeubles ne permet aucunement d'établir la valeur vénale des immeubles, de sorte qu'il convient de s'en tenir à la méthode de calcul préconisée par le législateur et basée sur la capitalisation du rendement locatif aux taux définis par la législation selon une méthode considérée comme compatible avec le droit fédéral.

Le grief sera en conséquence rejeté. 8)

Le recourant soutient subsidiairement que l'AFC aurait dû faire procéder à une nouvelle expertise si elle n'acceptait pas les valeurs vénales proposées par lui.

a. Selon l'art. 52 al. 1 LIPP, qui constitue à lui seul la partie a de cet article, intitulée « immeubles locatifs », l'évaluation des immeubles locatifs est faite par le contribuable lui-même, dans sa déclaration d'impôt.

La partie b de l'art. 52 LPP, porte le titre « immeubles estimés » et comporte les al. 2 à 5. L'évaluation des autres immeubles est faite par des commissions d'experts et vaut pour une période de dix ans appelée période décennale (art. 52 al. 2 LIPP). 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).

Selon la jurisprudence, le contribuable n'a pas la faculté de substituer sa propre appréciation à celle de l'administration ou de la commission d'experts. Il doit au contraire, s'il considère que la valeur de son bien immobilier est mal estimée, former une demande de nouvelle estimation. Il est tenu de motiver sa requête et d'indiquer en quoi consistent les changements survenus dans la valeur de sa propriété (ATA/87/2014 du 12 février 2014 consid. 6c ; ATA/422/2008 du 26 août 2008 ; RDAF 2000 II p. 280).

b. Tant le texte de la loi et la systématique de l'art. 52 LIPP que la formulation de la jurisprudence indiquent donc que l'art. 52 al. 5 LIPP n'est applicable que pour les immeubles estimés, soit, conformément à l'art. 52 al. 2 LIPP, les immeubles autres que les immeubles locatifs.

c. Au demeurant, selon la jurisprudence, pour avoir une incidence sur l'impôt d'une année déterminée, la demande d'expertise de l'art. 52 al. 5 LIPP doit avoir été formée avant la date déterminante pour la situation du contribuable et la fixation de la matière imposable, en l'occurrence le 31 décembre de ladite année (ATA/87/2014 du 12 février 2014 consid. 6c ; ATA/422/2008 du 26 août 2008 ; RDAF 2000 II p. 280). Le Tribunal fédéral a expressément reconnu cette

- 11/12 - A/3106/2012 jurisprudence comme admissible (arrêt du Tribunal fédéral 2C\_734/2008 consid. 5.2).

d. En l'espèce, la demande a été formée au plus tôt par le biais de la déclaration d'impôt du recourant pour l'année fiscale 2010, soit après le 31 décembre 2010, et concerne un immeuble locatif.

La demande est donc irrecevable du fait de son objet et au surplus tardive, de sorte que l'AFC n'était pas tenue de faire procéder à une expertise. Le grief sera rejeté. 9)

Dans ces circonstances, la décision sur réclamation de l'AFC confirmant le bordereau de taxation du 24 mai 2012 est conforme au droit et le recours contre le jugement du TAPI sera rejeté. 10) Vu l'issue du litige, un émoulement de CHF 1'000.- sera mis à la charge du recourant (art. 87 al. 1 LPA). Aucune indemnité de procédure ne lui sera allouée (art. 87 al.

2 LPA).

\* \* \* \* \*

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