

GE_GERICHTE ATA/742/2014 vom 23. September 2014

GE Cour de justice, 2014-09-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_742_2014

FR: GE_GERICHTE ATA/742/2014 du 23 septembre 2014

IT: GE_GERICHTE ATA/742/2014 del 23 settembre 2014

Regeste

Résumé: L'impôt immobilier complémentaire (IIC) n'est pas soumis au droit fiscal fédéral harmonisé et il relève du seul droit cantonal. En conséquence, la jurisprudence du Tribunal fédéral en matière d'estimation de la valeur fiscale des immeubles au titre de l'impôt sur la fortune des personnes physiques n'est pas applicable à cet impôt. Pour estimer la valeur fiscale d'un immeuble dans le cadre de l'IIC, il y a lieu de s'en tenir au texte clair de la législation cantonale.

Erwägungen

E. 12

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

Le présent litige concerne la détermination de l'IIC dû par la société pour la période fiscale 2010. 3)

L'IIC trouve son ancrage aux art. 76 à 79 LCP. L'art. 76 al. 1 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 (art. 77 al. 1 let b LCP).

- 7/10 - A/2203/2013

L'art. 76 al. 2 LCP prévoit que la valeur des immeubles est celle qui résulte des estimations faites conformément à l'art. 50 LIPP, sans la diminution fixée à la let. e de cette disposition et sans défalcation d'aucune dette (art. 76 al. 2 LCP).

L'art. 50 LIPP détermine les principes applicables à l'évaluation des immeubles situés dans le canton. La valeur des immeubles locatifs est calculée, en capitalisant l'état locatif annuel 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. L'état locatif annuel se détermine d'après les 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 (let. a).

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 08.01), 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. 4)

L'AFC fait grief au TAPI de ne pas avoir tenu compte, pour déterminer la valeur fiscale des immeubles dont la société est propriétaire, des principes dégagés par le Tribunal fédéral dans un arrêt 2C_316/2010 du 29 juillet 2010.

Dans cet arrêt, qui concernait une affaire genevoise, le Tribunal fédéral avait été appelé à trancher un litige portant sur l'estimation fiscale d'un immeuble au titre de l'impôt sur la fortune des personnes physiques. Il avait confirmé, suite à d'autres arrêts qu'il avait précédemment rendus (ATF 134 II 207 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_820/2008 du 23 avril 2009) que l'évaluation des immeubles locatifs sis dans le canton de Genève par la capitalisation de l'état locatif annuel au taux fixé par une commission d'experts était conforme à l'art. 14 LHID. Cette disposition prévoit que la fortune est estimée à la valeur vénale, la valeur de rendement pouvant toutefois être prise en considération de façon appropriée (al.1).

Dès lors que le contribuable avait acquis l'immeuble sur le marché libre dans l'année pour laquelle l'estimation fiscale était nécessaire pour calculer l'impôt sur la fortune, le Tribunal fédéral avait toutefois été amené à préciser, dans cet arrêt 2C_316/2010, que la solution retenue par le législateur genevois ne saurait aller à l'encontre du principe de droit fédéral et cantonal selon lequel la fortune est estimée à la valeur vénale définie comme la valeur attribuée à un objet sur le marché des échanges économiques, lors d'un achat ou d'une vente dans des conditions normales. En d'autres termes, lorsque la valeur vénale d'un élément de fortune était donnée par le résultat d'une transaction ayant eu lieu sur le marché libre, la lettre claire de l'art. 14 LHID la désignait comme valeur imposable.

- 8/10 - A/2203/2013

Dans un arrêt 2C_442/2012 du 14 décembre 2012, lequel concernait également l'impôt sur la fortune des personnes physiques, le Tribunal fédéral a confirmé ces principes et rappelé que la solution retenue par le législateur genevois ne trouvait application que pour fixer la valeur vénale d'un immeuble qui n'avait pas fait l'objet d'une vente récente (consid. 4.4). 5)

Il s'agit dès lors de savoir si, comme le soutient l'AFC, ces principes fixés par le Tribunal fédéral dans le cadre d'arrêts rendus en matière d'impôt sur la fortune des personnes physiques doivent être étendus au cas d'espèce, la société ayant acquis ses immeubles en 2010, soit dans l'année de la taxation litigieuse. 6)

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). Il échappe à l'harmonisation des impôts directs car la LHID 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. 1.1 ; ATA/87/2014 du 12 février 2014 consid. 5b).

Il découle de ce qui précède que les art. 76 à 79 LCP échappent au droit harmonisé. L'art. 76 al. 2 LCP n'est ainsi pas soumis à l'art. 14 LHID, ce dernier n'ayant aucune incidence sur l'IIC (ATA/87/2014 précité consid.7).

Le texte de l'art. 76 al. 2 LCP est clair. Il renvoie à la méthode d'estimation prévue par le seul art. 50 let. a LIPP lorsqu'il s'agit, comme dans le cas d'espèce, d'un immeuble locatif. Si le législateur cantonal avait au contraire souhaité que prévale le principe selon lequel la fortune est en général estimée à la valeur vénale, principe qui figure à l'art. 14 LHID, une

autre solution s'offrirait à lui. Il aurait en effet renvoyé à l'art 49 al. 2 LIPP, cette disposition reprenant dans les mêmes termes le principe précité. Or, il ne l'a pas fait.

Soumettre l'IIC, impôt qui n'est pas soumis au droit harmonisé et qui relève du seul droit cantonal, à la jurisprudence relative à l'impôt sur la fortune des personnes physiques lequel est lui soumis à des règles prévues par la LHID n'apparaît dès lors pas comme une solution conforme à la volonté du législateur.

Au vu de ce qui précède, c'est donc à juste titre que le TAPI n'a pas étendu au cas d'espèce les principes fixés par le Tribunal fédéral dans le cadre d'arrêts rendus en matière d'impôt sur la fortune des personnes physiques, en particulier dans l'arrêt 2C_316/2010 du 29 juillet 2010. 7)

Dans son écriture du 6 août 2014 au juge délégué, l'AFC s'est référée à l'ATA/482/2014 du 24 juin 2014. Cet arrêt la confortait dans ses conclusions.

Si cet arrêt de la chambre de céans portait bien sur un litige relatif à l'IIC, l'état de fait n'était pas le même, précision que l'AFC a d'ailleurs elle-même

- 9/10 - A/2203/2013 apportée dans son écriture. En outre, le litige ne portait pas sur une vente intervenue dans l'année, comme dans le cas d'espèce, et la chambre de céans n'a ainsi pas eu à trancher à cette occasion la question soulevée dans la présente procédure. 8)

Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté. 9)

Malgré l'issue du litige, aucun émolument ne sera perçu, en application de l'art. 87 al. 1 2ème phr. LPA. Une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée à A_____ SA qui y conclut, à la charge de l'Etat de Genève (art. 87 al. 2 LPA). * * * * *

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