

GE_GERICHTE ATA/810/2012 vom 27. November 2012

GE Cour de justice, 2012-11-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_810_2012

FR: GE_GERICHTE ATA/810/2012 du 27 novembre 2012

IT: GE_GERICHTE ATA/810/2012 del 27 novembre 2012

Regeste

Résumé: Constitue un acte translatif de propriété au sens de l'art. 33 LDE le transfert de droits sur un immeuble d'un sujet de droit à un autre. Tel n'est pas le cas lorsque l'un des copropriétaires, suite à une adjudication, réacquiert sa propre part de propriété. Seule la part de copropriété acquise par un tiers, en l'occurrence la nouvelle épouse de l'acquéreur, est soumise aux droits d'enregistrement.

Erwägungen

E. 1

Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

E. 2

Le litige porte sur le montant des droits d'enregistrement dus suite à l'adjudication de la parcelle no _____ à M. W_____ et Mme R_____ W_____ lors de la vente aux enchères publiques du 14 décembre 2010.

- 6/9 - A/1185/2011

a. Selon l'art. 1 al. 1 LDE, les droits d'enregistrement frappent toute pièce, constatation, déclaration, condamnation, convention, transmission, cession et, en général, toute opération ayant un caractère civil ou judiciaire soumises soit obligatoirement, soit facultativement à la formalité de l'enregistrement. Est déterminante pour la fixation des droits, la nature réelle des actes et opérations, ainsi que celle des stipulations qui y sont contenues (art. 8 al. 1 LDE) ; lorsque dans un acte ou une opération quelconque, il existe plusieurs dispositions indépendantes ou ne découlant pas nécessairement les unes des autres, chacune d'elles, selon sa nature, est soumise au droit fixé par la loi (art. 8 al. 2 LDE).

Sont obligatoirement soumis à l'enregistrement, sous réserve des exceptions prévues par la loi, les actes écrits et pièces portant réquisition au registre foncier du canton de Genève (art. 3 let. b LDE). Cette disposition constitue un principe général, dont les cas d'applications sont définis notamment à l'art. 33 LDE (ATA/110/2004 du 3 février 2004 consid. 4). Selon l'art. 33 LDE, sont soumis obligatoirement au droit de 3 %, sous réserve des exceptions prévues par la loi, tous les actes translatifs à titre onéreux de la propriété, de la nue-propriété ou de l'usufruit de biens immobiliers sis dans le canton de Genève, notamment les ventes, substitutions d'acquéreurs, adjudications, apports et reprises de biens.

Le droit de mutation, tel que défini à l'art. 33 LDE, constitue un impôt indirect frappant les transactions juridiques immobilières, c'est-à-dire le transfert de droits sur un immeuble d'un sujet de droit à un autre, et non l'effet économique qui en résulte, ce qui le distingue

notamment de l'impôt sur les gains immobiliers (ATF 131 I 394 consid. 3.4 p. 398 ; RDAF 1998 II 537, p. 538).

Dans ce cadre, la jurisprudence cantonale et la doctrine admettent que la réalité économique constitue le critère décisif, indépendamment de la forme juridique que les parties entendent donner à l'opération. Doivent ainsi être exonérées du droit de mutation notamment la transformation de la copropriété en propriété commune et vice versa, en particulier lorsqu'il n'y a pas de changement de personnes et que la valeur des parts, respectivement des quotes-parts, reste identique (RDAF 2010 II 216, p. 219 ; RDAF II 2008 409, p. 420 ; O. THOMAS, Les droits de mutation, étude des législations cantonales, Zurich 1991, p. 76).

b. Selon l'art. 646 CC, lorsque plusieurs personnes ont, chacune pour sa quote-part, la propriété d'une chose qui n'est pas matériellement divisée, elles en sont copropriétaires (al. 1). Leurs quotes-parts sont présumées égales (al. 2). Chacun des copropriétaires a les droits et les charges du propriétaire en raison de sa part, qu'il peut aliéner ou engager et que ses créanciers peuvent saisir (al. 3).

Chacun des copropriétaires a le droit d'exiger le partage s'il n'est tenu de demeurer dans l'indivision en vertu d'un acte juridique, par suite de la constitution d'une propriété par étages ou en raison de l'affectation de la chose à un but durable (art. 650 al. 1 CC).

- 7/9 - A/1185/2011

La copropriété cesse par le partage en nature, par la vente de gré à gré ou aux enchères avec répartition subséquente du prix, ou par l'acquisition que l'un ou plusieurs des copropriétaires font des parts des autres (art. 651 al. 1 CC). Si les copropriétaires ne s'entendent pas sur le mode du partage, le juge ordonne le partage en nature et, si la chose ne peut être divisée sans diminution notable de sa valeur, la vente soit aux enchères publiques, soit entre les copropriétaires (art. 651 al. 2 CC).

c. Une décision ou un arrêté viole le principe de l'égalité de traitement consacré à l'art. 8 al. 1 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) lorsqu'il établit des distinctions juridiques qui ne se justifient par aucun motif raisonnable au regard de la situation de fait à réglementer ou qu'il omet de faire des distinctions qui s'imposent au vu des circonstances, c'est-à-dire lorsque ce qui est semblable n'est pas traité de manière identique et ce qui est dissemblable ne l'est pas de manière différente (ATF 137 V 334 consid. 6.2.1 p. 348 ; ATF 134 I 23 consid. 9.1 p. 42).

d. En l'espèce, lors de la vente aux enchères publiques du 14 décembre 2010, M. W _____ s'est vu adjudger, en copropriété avec sa nouvelle épouse, Mme R _____ W _____, la parcelle n° _____ au prix de CHF 1'550'000.-. C'est en principe ce montant qui doit être retenu pour fixer les droits d'enregistrement (art. 35 LDE).

Cette opération a donné lieu à une inscription au registre foncier, lequel comporte plusieurs mentions concernant M. W _____, soit l'acquisition de la parcelle en 1993, une modification d'inscription en 2010 et, l'adjudication susmentionnée en 2011. La seule inscription au registre foncier n'est toutefois pas suffisante pour la perception des droits d'enregistrement. Encore faut-il qu'en application de l'art. 33 al. 1 LDE existe un acte translatif à titre onéreux de la propriété.

Le jugement civil du 25 mars 2010 a ordonné le partage de la copropriété à parts égales par les époux W _____ P _____ sur la parcelle n° _____, ainsi que sa mise en vente. Lors des enchères publiques du 14 décembre 2010, l'entier des droits de propriété portant sur cet

immeuble a été vendu, y compris la quote-part de M. W_____. Celui-ci a toutefois réacquis la propriété du bien-fonds par adjudication, en copropriété à parts égales avec sa nouvelle épouse, Mme R_____ W_____, le même jour.

L'on ne saurait inférer de ce procédé un acte translatif à titre onéreux de la propriété. S'il y a bien eu deux opérations successives, M. W_____ est resté dans la situation qui était la sienne avant la vente aux enchères, soit copropriétaire par moitié de la parcelle, seule l'identité de son copropriétaire ayant été modifiée. Il n'y a dès lors pas eu de transfert économique de la propriété. D'un point de vue juridique, la lecture du jugement du TPI du 25 mars 2010 laisse apparaître

- 8/9 - A/1185/2011 qu'aucune autre possibilité n'était offerte à M. W_____ aux fins du partage. En effet, le juge civil a d'emblée exclu la vente entre copropriétaires et le bien-fonds n'a pas été attribué lors de la liquidation du régime matrimonial. M. W_____ n'a du reste tiré aucun avantage de cette situation ; qu'une vente ultérieure à un tiers ait eu lieu n'est du reste pas déterminant dans le cadre du présent litige. Quant à la constitution de l'hypothèque mentionnée par la recourante, la lecture de l'annexe au procès-verbal d'adjudication met en évidence qu'elle existait déjà en 1993, soit lors de l'acquisition du bien par les époux W_____ P_____.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, le TAPI était fondé à considérer que seul le transfert de la part de copropriété de Mme P_____, acquise par Mme R_____ W_____, était soumise au droit d'enregistrement.

Le résultat auquel le TAPI a abouti n'est pas constitutif d'une inégalité de traitement, dès lors que M. W_____, en réacquérant aux mêmes conditions la part de copropriété qu'il détenait initialement, se trouvait dans une situation différente de celle d'un tiers acquéreur.

E. 3

a. Le recours sera par conséquent rejeté.

b. Aucun émolument ne sera mis à la charge de l'AFC (art. 11 al. 2 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 - RFPA - E 5 10.03).

L'Etat de Genève sera condamné à payer à Me B_____ une indemnité de CHF 500.-, dès lors que celui-ci a pris des conclusions dans ce sens et qu'il a encouru des frais pour sa défense (art. 87 LPA). * * * * *

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