

GE_GERICHTE ATA/960/2014 vom 2. Dezember 2014

GE Cour de justice, 2014-12-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_960_2014

FR: GE_GERICHTE ATA/960/2014 du 2 décembre 2014

IT: GE_GERICHTE ATA/960/2014 del 2 dicembre 2014

Regeste

Résumé: L'évaluation des immeubles, autres que les immeubles locatifs, est faite par des commissions d'experts et vaut pour une période de dix ans. 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. 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, motivée en indiquant en quoi consistent le ou les changements survenus dans la valeur de sa propriété. Une expertise ne peut être requise pour la première fois devant la juridiction de recours, car la demande en ce sens doit être présentée préalablement à l'administration. Par ailleurs, le rendement de la fortune immobilière est imposable, en particulier la valeur locative des immeubles ou de parties d'immeubles dont le contribuable se réserve l'usage en raison de son droit de propriété ou d'un droit de jouissance obtenu à titre gratuit.

Erwägungen

E. 12

août 2003 consid. 3 ; ATA/413/2012 du 3 juillet 2012). Au demeurant, un retard à statuer, même constitutif d'un déni de justice, n'a pas d'effet sur la matérialité du droit invoqué, sauf disposition spéciale (ATA/413/2012 précité).

d. En l'espèce, les recourants se sont plaints du retard injustifié de l'AFC-GE à statuer sur leur réclamation pour la première fois dans leur recours au TAPI. À ce moment, ils n'avaient plus aucun intérêt actuel et pratique à soulever ce grief, l'autorité cantonale s'étant déjà prononcée sur le fond de leur réclamation. En tout état, la prescription du droit de taxer prévue par la LPFisc n'est pas encore atteinte compte tenu notamment des procédures de réclamation, de recours au TAPI et par-devant la chambre administrative qui suspendent ce délai. En outre, aucune disposition spéciale ne prévoit que le temps mis à statuer aurait un effet sur le contenu de la taxation.

Le grief de retard injustifié pour statuer sera ainsi écarté. 5)

Les recourants se plaignent ensuite des valeurs retenues par le TAPI pour confirmer l'impôt perçu sur les parcelles nos 6_____ et 8_____.

a. Selon l'art. 9 al. 2 aLIPP-III, l'évaluation des immeubles, autres que les immeubles locatifs, est faite par des commissions d'experts et vaut pour une période de dix ans. Lorsque, pendant cette période décennale, un immeuble est aliéné à titre onéreux ou à titre 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 (art. 9 al. 3 aLIPP-III). Le

Conseil d'État, comme le contribuable, ont, en tout temps, la faculté de faire procéder à de - 8/12 - A/1061/2013 nouvelles estimations si des changements importants dans la valeur des immeubles le justifient (art. 9 al. 5 aLIPP-III).

b. Le contribuable n'a pas la faculté de substituer sa propre appréciation à celle de l'administration ou de la commission d'experts (ATA/413/2012 précité ; ATA/422/2008 du 26 août 2008). Il doit au contraire, s'il considère que la valeur de son bien immobilier est mal estimée, former une demande de nouvelle estimation, conformément à l'art. 9 al. 5 aLIPP-III. Il est tenu de motiver sa requête et d'indiquer en quoi consistent le ou les changements survenus dans la valeur de sa propriété. Une expertise ne peut être requise pour la première fois devant la juridiction de recours, car la demande en ce sens doit être présentée préalablement à l'administration. De plus, pour avoir une incidence sur l'impôt d'une année déterminée, la demande d'expertise 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/413/2012 précité ; ATA/422/2008 précité ; RDAF 2000 II p. 282).

c. Quant aux modalités de l'estimation, l'art. 7 al. 1 let. e aLIPP-III énonce que les autres immeubles, notamment les villas, parcs, jardins d'agrément, ainsi que les immeubles en copropriété par étages, 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 conditions analogues, à l'exception des ventes effectuées à des prix de caractère spéculatif.

d. En l'espèce, la valeur retenue par le TAPI pour l'imposition de la parcelle n° 6 _____ a fait l'objet de deux arrêts en force de TA rendus respectivement le 10 septembre 2002 (ATA/539/2002 précité) et le 17 décembre 2002 (ATA/814/2002 précité), ainsi que d'un arrêt du 3 juillet 2012 (ATA/413/2012 précité) de la chambre de céans, également en force. En l'absence d'une quelconque demande de procéder à une nouvelle estimation présentée à l'AFC-GE conformément à l'art. 9 al. 5 aLIPP-III, celle-ci ne peut pas être revue dans le cadre de la présente procédure.

Une expertise demandée par l'AFC-GE en 2002 a estimé la valeur de la parcelle n° 8 _____ à CHF 360'000.-, un montant également confirmé par la chambre de céans (ATA/413/2012 précité). Cette estimation prend en compte l'état de vétusté des bâtiments, les nuisances subies sur la parcelle ainsi que les prix du marché en cas de cession à un tiers. Elle respecte les critères de l'art. 7 al. 1 let. e aLIPP-III.

Au demeurant, les recourants se contentent d'opposer à cette valeur celle retenue par la chambre civile dans son arrêt précité, sans remettre en cause le

- 9/12 - A/1061/2013 principe de l'estimation requise par l'AFC-GE en 2002, ni les modalités de l'expertise.

Le grief des recourants sera écarté. 6)

Les recourants se prévalent aussi d'un abattement de 40 % sur la valeur fiscale de leur logement.

Selon l'art. 7 al. 2 aLIPP-III, l'estimation des immeubles est diminuée de 4 % par année d'occupation continue par le même propriétaire ou usufruitier, jusqu'à concurrence de 40 %.

En l'espèce, le principe de l'abattement sur le seul logement des recourants a fait l'objet de la décision n° DCCR/13_____ du 25 août 2008 entrée en force (ATA/413/2012 précité). Pour le surplus, l'abattement de 40 % a été pris en compte par le TAPI. Les recourants n'ont dès lors aucun intérêt au recours s'agissant de ce grief, qui doit être déclaré irrecevable. 7)

Les recourants reprochent en outre au TAPI d'avoir pris en considération une valeur locative mensuelle de CHF 695.- de leur logement.

a. Aux termes de l'art. 7 al. 1. let. b aLIPP-IV, le rendement de la fortune immobilière est imposable, en particulier la valeur locative des immeubles ou de parties d'immeubles dont le contribuable se réserve l'usage en raison de son droit de propriété ou d'un droit de jouissance obtenu à titre gratuit. La valeur locative est déterminée en tenant compte des conditions locales. Le loyer théorique des villas et des appartements en copropriété par étages occupés par leur propriétaire est fixé en fonction notamment de la surface habitable, du nombre de pièces, de l'aménagement, de la vétusté, de l'ancienneté, des nuisances éventuelles et de la situation du logement. Le loyer théorique sera pondéré par la durée d'occupation continue de l'immeuble conformément au barème applicable en matière d'évaluation des immeubles situés dans le canton ; il ne saurait excéder un taux d'effort de 20 % des revenus bruts totaux. Ce taux d'effort est calculé sur les revenus bruts totaux mais au minimum sur le montant déterminant pour le calcul du rabais d'impôt. La valeur locative limitée à ce taux d'effort n'est toutefois prise en compte qu'à la condition que les intérêts sur le financement de l'immeuble ne soient pas supérieurs à son montant. le loyer théorique pour déterminer la valeur locative ne saurait excéder un taux d'effort des revenus bruts totaux (art. 7 al. 2 aLIPP-IV).

À teneur de l'art. 2 de l'ancien règlement d'application de la aLIPP-IV, du

E. 14

novembre 2001 (aRIPP-IV - D 3 14.01), la valeur locative du logement du contribuable dans sa propre maison doit être déterminée en fonction des loyers usuels pratiqués dans la localité pour des logements semblables. Lorsque certains locaux sont utilisés aussi bien à des fins commerciales que privées, par exemple

- 10/12 - A/1061/2013 dans l'hôtellerie, il est tenu compte d'une part appropriée à ces locaux communs (pièces d'habitation, cuisine, bain, WC).

b. En l'espèce, le principe de la prise en considération de la valeur locative du logement pour l'imposition des recourants et les éléments permettant de la déterminer ont fait l'objet d'un arrêt de la chambre de céans du 4 septembre 2007 entré en force (ATA/442/2007). Il n'y a pas lieu d'y revenir dans la présente procédure, les recourants ne se prévalant d'aucun fait nouveau à l'appui de leur grief.

Le grief des recourants sera ainsi écarté. 8)

La chambre de céans ayant statué sur le présent recours le même jour que dans la cause A/1149/2013 (ATA/961/2014), la conclusion des recourants tendant à la suspension de la procédure devient sans objet. Elle ne se prononcera pas non plus sur celle ayant pour objet de solliciter l'exécuteur testamentaire afin qu'il établisse un relevé des biens mobiliers et immobiliers de la succession, cette compétence relevant de la justice civile. 9)

Ce qui précède conduit au rejet du recours. 10) Dans son arrêt du 3 juillet 2012 (ATA/413/2012 précité), la chambre de céans avait averti les recourants que s'ils recouraient une nouvelle fois contre des éléments qu'ils ont déjà soumis à l'appréciation de la juridiction administrative et qui sont entrés en force, ils s'exposaient à une amende pour plaideur téméraire (art. 88 LPA).

En l'espèce, les recouants soulèvent à nouveau des griefs portant sur l'estimation de leurs biens immobiliers, la valeur locative de leur logement et l'abattement sur celui-ci, qui font l'objet des arrêts susmentionnés entrés en force, sans apporter d'éléments nouveaux à l'appui de leur démarche. Eu égard au maximum de CHF 5'000.-, la chambre administrative leur infligera une amende de CHF 500.- pour emploi abusif des procédures. 11) Un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge conjointe et solidaire des recourants (art. 87 al. 1 LPA). Aucune indemnité de procédure ne leur sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

- 11/12 - A/1061/2013

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