

GE_GERICHTE A/1211/2020 vom 11. Januar 2021

GE Cour de justice, 2021-01-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_1211_2020

FR: GE_GERICHTE A/1211/2020 du 11 janvier 2021

IT: GE_GERICHTE A/1211/2020 del 11 gennaio 2021

Regeste

VALEUR CAPITALISÉE;PROCÉDURE D'ESTIMATION;IMPÔT SUR LA FORTUNE;VALEUR FISCALE;VALEUR VÉNALE(SENS GÉNÉRAL) | LHID.14.al1; LIPP.50.leta; RIPP.25

Erwägungen

E. 14

décembre 2012 consid. 5.4 ; 2C_820/2008 du 23 avril 2009 consid. 6.3 ; cf. aussi ATA/482/2014 du 24 juin 2014 consid. 3b et 4). 8. Il convient de rappeler également que le loyer théorique est non seulement pris en considération - comme en l'espèce - dans le cadre de l'impôt sur la fortune (art. 50 let. a LIPP), mais est également imposable en tant que revenu (cf. art. 24 al. 2 LIPP) déterminé en fonction des loyers usuels pratiqués dans la localité pour des logements semblables (cf. art. 8 RIPP). L'assiette de l'imposition de la valeur locative décrite par ces deux dispositions répond aux exigences de l'art. 127 al. 1 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) (cf. arrêt du Tribunal fédéral 2C_757/2015 , 2C_758/2015 du 8 décembre 2016 consid. 4.4).

9. En matière fiscale, lorsqu'un fait déterminant pour la taxation reste incertain, les règles générales sur le fardeau de la preuve ancrées à l'art. 8 du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC - RS 210), destinées à déterminer qui doit supporter les conséquences de l'échec de la preuve ou de l'absence de preuve d'un fait, veulent qu'il incombe à celui qui fait valoir l'existence d'un fait de nature à éteindre ou à diminuer sa dette fiscale d'en apporter la preuve et de supporter les conséquences de l'échec de cette preuve. Ces règles s'appliquent également à la procédure devant les autorités de recours en matière fiscale (arrêt du Tribunal fédéral 2C_137/2019 du 23 janvier 2020 consid. 6.3). 10. En l'espèce, les expertises bancaires sur lesquelles le recourant s'appuie - qu'il ne produit d'ailleurs pas - ne sont manifestement pas suffisantes et déterminantes pour établir la valeur vénale de l'immeuble litigieux. Ne constituant qu'une allégation, elles ne sauraient par principe l'emporter sur la valeur déterminée selon les règles d'estimation précitées, ni laisser entendre que l'estimation à laquelle l'autorité intimée a procédé serait arbitraire. Pour le surplus, l'immeuble a fait l'objet d'une transaction récente (en 2017) sur le marché libre pour un prix arrêté à CHF 13'750'000.-. Le recourant précise en outre lui-même que les immeubles locatifs sis à Genève n'ont clairement pas perdu de valeur au cours des années 2013 à 2018. Il indique par ailleurs avoir reçu, au cours de cette période, une offre d'achat pour un prix de CHF 13'200'000.-. Or, force est de constater que ces valeurs sont très proches de celle (CHF 13'521'818.-) que l'autorité intimée a calculée selon la méthode subsidiaire préconisée par le législateur. Il apparaît ainsi que la prise en compte de l'état locatif théorique, conformément à l'art. 50 let. a LIPP, correspond globalement à la valeur vénale de l'immeuble, étant souligné que le recourant ne prétend pas - ni, a fortiori , ne

démontre - que l'état locatif pris en compte par l'autorité intimée divergerait de celui qu'il aurait pu effectivement percevoir si les locaux vacants avaient été loués. En tout état, la prise en compte d'un loyer théorique dans l'estimation fiscale de l'immeuble est prévue par le législateur et n'est pas remise en cause par la jurisprudence fédérale. Les éléments avancés par le recourant ne permettant pas d'établir la valeur vénale de l'immeuble litigieux, il convient de s'en tenir à la méthode subsidiaire de calcul préconisée par le législateur, basée sur la capitalisation du rendement locatif - y compris celui des locaux susceptibles d'être loués - aux taux définis par ce dernier, considérée comme compatible avec le droit fédéral. Enfin, le taux de capitalisation prévu à l'art. 25 al. 3 let. b RIPP pour l'année 2014 (5,17 %) n'est pas contesté en tant que tel, le recourant s'en étant d'ailleurs prévalu dans sa déclaration fiscale. Il s'ensuit que la décision et le bordereau y relatif contestés sont conformes au droit. 11. Partant, le recours, mal fondé, sera rejeté.

12. Vu cette issue, un émolument de CHF 700.- sera mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 52 al. 1 LPFisc). Ce dernier n'a pas droit à une indemnité de procédure (cf. art. 87 al. 2 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10 a contrario cum art. 2 al. 2 LPFisc). Il n'y a d'ailleurs pas conclu.

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