

## **GE\_GERICHTE DCCR/435/2009 vom 18. Mai 2009**

GE Cour de justice, 2009-05-18, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_DCCR\\_435\\_2009](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_DCCR_435_2009)

FR: GE\_GERICHTE DCCR/435/2009 du 18 mai 2009

IT: GE\_GERICHTE DCCR/435/2009 del 18 maggio 2009

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

La Commission cantonale de recours en matière administrative, qui a repris depuis le 1er janvier 2009 les compétences des Commission cantonale de recours en matière d'impôts et Commission cantonale de recours de l'impôt fédéral direct (art. 162 al. 4 de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05), connaît des recours dirigés, comme en l'espèce, contre des décisions de l'administration fiscale cantonale (art. 140 de la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct du 14 décembre 1990 - LIFD - RS 642.11 et art. 5 du règlement d'application de diverses dispositions fiscales fédérales du 30 décembre 1958 - RDDFF - D 3 80.04; art. 49 de la loi de procédure fiscale du 4 octobre 2001 - LPFisc - D 3 17).

- 5/8 - A/1865/2007

#### **E. 2**

Attendu que les recours A/1865/2007 ICC et A/1866/2007 IFD concernent le même complexe de faits et soulèvent les mêmes problèmes juridiques, la Commission de céans les joindra sous la procédure A/1865/2007 ICC (art. 70 al. 1 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 – LPA – E 5 10).

#### **E. 3**

Interjetés en temps utile et dans les formes prescrites devant la juridiction compétente, les recours sont recevables au sens des articles 140 LIFD et 49 LPFisc. I. Impôt fédéral direct

#### **E. 4**

Les recourants demandent que la valeur locative de leur immeuble soit fixée compte tenu d'une surface habitable de 105 m<sup>2</sup>.

#### **E. 5**

Est imposable le rendement de la fortune immobilière, 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 (art. 21 al. 1 let. b LIFD). La valeur locative est déterminée compte tenu des conditions locales et de l'utilisation effective du logement au domicile du contribuable (art. 21 al. 2 LIFD).

La valeur locative correspond au loyer que le propriétaire aurait pu tirer de son immeuble en le louant à un tiers, soit au prix qu'il aurait pu en obtenir sur le marché des locations (Jean-Marc Rivier, Droit fiscal suisse, L'imposition du revenu et de la fortune, 2<sup>ème</sup> édition, 1998, Lausanne, p. 437).

La valeur locative tend, notamment, à corriger la différence entre la situation du propriétaire qui est autorisé à déduire une partie importante de ses frais de logement et celle du locataire

qui ne peut invoquer de déduction similaire, alors même qu'il a, dans la pratique, à assumer une partie d'entre elles en payant son loyer ; l'imposition de la valeur locative auprès du propriétaire rétablit en conséquence l'équilibre entre les deux situations (ATF 123 II 9, consid. 3a, références citées).

Afin de déterminer la valeur locative de leur immeuble, les propriétaires doivent remplir un questionnaire utilisant des critères tels la valeur locative de base (selon un tableau prenant en compte la surface habitable), le type d'habitation, l'aménagement de l'immeuble, sa vétusté, sa situation générale et les nuisances.

La surface habitable correspond au minimum au nombre de pièces multiplié par 20 m<sup>2</sup>. Elle représente la surface exacte des pièces habitables, cuisine, salles de bains et cabinets de toilette, hall, vestibules, vérandas fermées, escaliers intérieurs, combles habitables et mansardes – surface où la distance du sol au toit est supérieur à 1,5 mètres – pièces vides ou locaux annexes, tels que réduits à concurrence de 50 %, à l'exception des galetas non habitables, balcons, terrasses

- 6/8 - A/1865/2007 et galeries, caves et autres locaux de service (buanderie, étendage), garages et remises.

L'administration expose que – s'agissant des immeubles en propriété par étages – selon sa pratique constante, la surface habitable effective de l'immeuble est réduite de 12 % pour tenir compte des murs de séparation.

Dès lors qu'elle est favorable aux recourants, la Commission n'entend pas remettre en cause ladite pratique.

La superficie des murs de séparation, dont les contribuables demandent la déduction, a déjà été prise en compte dans le « forfait de 12 % » susmentionné. Partant, il n'y a pas lieu d'en tenir compte une seconde fois. S'agissant des escaliers, ils entrent en compte pour la détermination de la valeur locative, conformément au questionnaire. Dès lors, leur superficie ne peut être défalquée. Selon le questionnaire, il doit être tenu compte de la superficie de la cuisine afin de déterminer la surface habitable. La présence de meubles n'est pas déterminante, car leur propriétaire bénéficie de ceux-ci pour son propre usage. Quant à la superficie des vides techniques, elle n'est, selon les calculs détaillés de l'administration, que d'un peu plus d'un mètre carré. La superficie totale de ces vides, du canal de cheminée et des murs de séparation n'est que de 7,78 m<sup>2</sup>, arrondis par l'administration à 8 m<sup>2</sup>, ce dont il découle que la surface habitable de l'appartement est de 122 m<sup>2</sup>. La commission n'entend cependant pas faire usage de son pouvoir de réformer la décision sur réclamation au détriment des recourants.

Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté en tant qu'il concerne l'impôt fédéral direct. II. Impôt cantonal et communal

## **E. 6**

Le rendement de la fortune immobilière est imposable, en particulier tous les revenus provenant de la location, de l'affermage, de l'usufruit ou d'autres droits de jouissance, ainsi que 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 (art. 7 al. 1 let. a et b LIPP-IV).

En droit genevois, depuis le 1er janvier 2001, l'ancien système de la valeur locative « nette » (correspondant en principe au 3 % de la valeur fiscale de l'immeuble) a été remplacé par le système objectif du droit fédéral. La valeur locative est adaptée par deux correctifs : la durée d'occupation et le taux d'efforts de 20 % des revenus brut totaux (Xavier Oberson, Droit fiscal suisse, 3ème édition, 2007, p. 130, § 170)

- 7/8 - A/1865/2007

L'article 7 alinéa 1 lettres a et b LIPP-IV a la même teneur que l'article 21 alinéa 1 lettre a et b LIFD. Il s'ensuit que les considérations développées ci-dessus pour l'impôt fédéral direct s'appliquent également à l'impôt cantonal et communal.

Au vu de ce qui précède, le recours est rejeté en tant qu'il concerne l'impôt cantonal et communal.

#### **E. 7**

En application des articles 144 alinéa 1 LIFD, 52 alinéa 1 LPFisc, 87 alinéa 1 LPA et 1 et 2 du règlement genevois sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative (RFPA – E 5 10.03), les contribuables, qui succombent, sont condamnés au paiement d'un émolument de 500 fr.

- 8/8 - A/1865/2007

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