

GE_GERICHTE JTAPI/1008/2024 vom 7. Oktober 2024

GE Cour de justice, 2024-10-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_1008_2024

FR: GE_GERICHTE JTAPI/1008/2024 du 7 octobre 2024

IT: GE_GERICHTE JTAPI/1008/2024 del 7 ottobre 2024

Erwägungen

E. 1

Le Tribunal administratif de première instance connaît des recours dirigés, comme en l'espèce, contre les décisions sur réclamation de l'administration fiscale cantonale (art. 115 al. 2 et 116 al. 1 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 49 de la loi de procédure fiscale du 4 octobre 2001 - LPFisc - D 3 17 ; art. 140 de la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct du 14 décembre 1990 - LIFD - RS 642.11).

E. 2

Interjeté en temps utile et dans les formes prescrites devant la juridiction compétente, le recours est recevable au sens des art. 49 LPFisc et 140 LIFD.

- 5/10 - A/4286/2023

E. 3

Compte tenu de la teneur de la réplique, il convient de retenir que la contribuable a retiré son recours en tant qu'il porte sur la déduction des frais d'entretien de l'immeuble français. Dès lors, le présent litige ne concerne plus que la question de l'évaluation des titres de la B_____ aux fins de la détermination de la fortune imposable de la recourante.

E. 4

La recourante considère que sa participation doit être évaluée d'après la circulaire n° 28, tandis que l'AFC-GE estime qu'il convient de se fonder sur le prix d'acquisitions des actions en 2018.

E. 5

La fortune est estimée en principe à la valeur vénale. Toutefois, la valeur de rendement peut être prise en considération de façon appropriée (art. 14 al. 1 de la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes du 14 décembre 1990 - LHID - RS 642.14). En droit genevois, l'art. 46 de la loi sur l'imposition des personnes physiques du 27 septembre 2009 (LIPP - D 3 08) correspond à l'art. 14 al. 1 LHID.

E. 6

L'évaluation selon la valeur vénale est obligatoire pour les cantons. La LHID ne prescrit toutefois pas au législateur cantonal une méthode d'évaluation précise pour déterminer cette valeur (ATF 134 II 207 consid. 3.6). La valeur vénale est la valeur marchande objective d'un actif à un moment donné. Il s'agit de la valeur qu'un acheteur paierait normalement dans des circonstances normales (arrêts du Tribunal fédéral 2C_954/2020 du 26 juillet 2021 consid. 5.1).

E. 7

L'évaluation des titres non cotés a fait l'objet de la circulaire n° 28. La conférence suisse des impôts édite en outre annuellement un commentaire de la circulaire afin de refléter la pratique et de tenir compte de la jurisprudence. Ladite circulaire est reconnue selon la jurisprudence comme présentant une méthode adéquate et fiable pour l'estimation de la valeur vénale des titres non cotés, même s'il n'est pas exclu que d'autres méthodes d'évaluation reconnues puissent, isolément, s'avérer appropriées (arrêt du Tribunal fédéral 2C_954/2020 du 26 juillet 2021 consid. 5.3).

E. 8

La circulaire n° 28 prévoit une méthode d'estimation générale des titres non cotés en bourse, qui s'applique aux sociétés commerciales, industrielles et aux sociétés de services. La valeur des titres de ces sociétés correspond à la moyenne pondérée entre la valeur de rendement, doublée, et la valeur intrinsèque déterminée selon le principe de la continuation (ch. 34). Les sociétés immobilières ne sont, en revanche, estimées qu'à la valeur substantielle (ch. 42). Si les titres ont fait l'objet d'un « transfert substantiel » entre tiers indépendants, la valeur vénale correspond alors en principe au prix d'acquisition. Il peut être dérogé à ce principe dans des cas particuliers où cela se justifie, compte tenu de l'ensemble des circonstances. La valeur ainsi déterminée sera conservée aussi longtemps que la situation économique de la société n'aura pas considérablement changé (art. 2 ch. 5 de la circulaire). Le prix obtenu lors d'un tel transfert n'est toutefois à prendre en considération que s'il permet de déterminer une valeur vénale représentative et plausible de la société,

- 6/10 - A/4286/2023 situation qui doit être examinée selon les circonstances de chaque cas d'espèce. Si tel est le cas, la détermination par le biais de la méthode dite « des praticiens » n'a pas lieu d'être (arrêt du Tribunal fédéral 2C_953/2019 du 14 avril 2020 consid. 4.3).

E. 9

Selon le commentaire 2021 (ad art. 2), la notion de « transfert substantiel » n'a pas de signification uniforme en droit fiscal. Le sens et le but de ce terme dans les présentes instructions « consistent à souligner qu'un prix obtenu lors d'un transfert n'est à prendre en considération que s'il permet de déterminer une valeur vénale représentative et plausible. Cela signifie que le prix de transfert est à examiner de cas en cas. Pour cette raison, il sera renoncé volontairement à quantifier « substantiel » par un certain pourcentage. Toutefois, on peut partir de l'idée qu'un volume de transactions de l'ordre de 10 % par année peut être qualifié de « substantiel ». Ledit commentaire indique que pour une PME de onze actionnaires, une vente d'une participation de 13.3 % – correspondant au 2ème paquet d'actions le plus important – peut être considérée comme un transfert substantiel (décision de la commission cantonale de recours du canton de Berne du 15 septembre 2009 [causes RKE 100 09 9641 et 100 09 9642]).

E. 10

Dans un jugement du 11 avril 2011 (JTAPI/284/2011), le tribunal a retenu qu'un transfert pouvait être considéré comme substantiel seulement s'il se montait à quelque 10 % par année. Tel n'était pas le cas dans le cas d'espèce, où il s'agissait d'un transfert de 10'000 actions d'une société dont le capital était composé de 600'000 actions (soit 1.67 % du capital).

E. 11

Le tribunal s'est écarté de cette solution dans un jugement ultérieur (JTAPI/549/2024 du 10 juin 2024). Le recourant en cause avait acquis des participations dans deux sociétés immobilières, se montant à respectivement 7.68 % et à 3.26 % de leur capital-actions. Il a justifié sa position de la manière suivante :

« Le JTAPI/284/2011 traite des actions d'une société commerciale, soit des titres pour l'évaluation desquels la circulaire ne prévoit pas la même méthode que pour les sociétés immobilières.

Cela dit, il découle de l'art. 14 al. 1 LHID et de l'ensemble de la jurisprudence y relative que, dans tous les cas, c'est la méthode d'estimation se rapprochant le plus possible de la valeur vénale (marchande) des titres qui doit l'emporter dans l'évaluation de ces derniers, y compris donc en cas de transferts inférieurs ou supérieurs à 10 %, étant observé que le Tribunal fédéral n'a pas jugé que ce seuil est en soi obligatoire, mais qu'il est à prendre en compte uniquement lorsqu'il permet de déterminer au mieux la valeur vénale. Il faut dès lors retenir que la méthode d'évaluation prévue par la circulaire n° 28 a un caractère subsidiaire par rapport à celle fondée sur la valeur marchande objective, nonobstant la quantité des titres transférés. Il convient de relever aussi que la conférence suisse des impôts a

- 7/10 - A/4286/2023 expressément renoncé à poser un seuil, par un pourcentage, ne citant celui de 10 % qu'à titre indicatif.

Compte tenu de ce qui précède, il faut retenir que le seuil de 10 % fixé par la circulaire n° 28 entraîne plus facilement l'application de la méthode d'estimation fixée par cette dernière lorsque le prix du transfert reste relativement proche de la valeur obtenue par cette méthode. En revanche, un écart important entre cette valeur et le prix fixé lors d'une transaction peut faire naître une présomption sur la valeur marchande objective des titres. Dans un tel cas, le contribuable acquéreur ne saurait se contenter de s'appuyer sur la circulaire n°28 et doit au moins expliquer les raisons qui ont déterminé le prix fixé lors du transfert, s'il prétend que ce prix n'a pas été déterminé en fonction de la valeur marchande des titres.

Cela étant, plusieurs éléments plaident en faveur de la valeur vénale fondée sur le prix d'acquisition. Premièrement, les titres en cause sont d'une nature tout à fait particulière. En effet, contrairement à des actions de sociétés commerciales ou de services, évaluées notamment en fonction de leur rendement, les titres en cause donnent droit à l'usage exclusif de logements qui y sont spécifiquement rattachés, comme stipulé dans les conventions de vente y relatives. En outre, il s'agit d'un droit dont le prix apparaît librement négociable sur le marché, en fonction de la taille des logements concernés. En effet, les prix payés par la recourante excèdent largement la valeur des titres fixée en application de la circulaire n°28, telle qu'elle résulte des estimations faites par le service des titres, ce qui signifie que les parties se sont elles-mêmes fondées sur la valeur marchande objective du droit à l'usage donné par ces titres, et non sur la valeur substantielle de tous les titres des SI. Ainsi, il apparaît que sur le marché, les titres de ces dernières ne se vendent pas au prix de leur valeur substantielle, mais au prix fixé en fonction du droit qu'ils offrent à leur acquéreur. Dans cette mesure, la question de l'égalité de traitement entre les actionnaires des SI ne se pose pas. Il apparaît difficilement concevable que la recourante ait pu investir près de CHF 1 million de sa fortune pour n'acquérir que des titres dont la valeur objective ne serait que d'environ 1/3 de cette somme. Cet écart est trop important pour considérer que la valeur substantielle des titres représente leur valeur vénale au sens de l'art. 14 al. 1 LHID.

Enfin, il faut observer que la valeur des transactions se rapproche de celle d'un transfert de propriété pour ce même type de bien. Elle reste certes inférieure au prix d'une vente, mais dans un rapport qui s'explique par le fait que la contribuable n'a fait qu'acquérir le droit d'aménager et d'utiliser librement les appartements. Sous cet angle également, le prix des transactions litigieuses apparaît fondé sur une valeur de marché ».

E. 12

En l'espèce, la recourante soutient que l'AFC-GE ne peut évaluer les titres de la B_____ en se fondant sur leur valeur d'acquisition, étant donné qu'aucun transfert substantiel n'a eu lieu. Elle relève que le transfert n'a porté que sur 1.34 % du capital de la société (40 actions sur un total de 2'973), ce qui représente une proportion bien inférieure aux 10 % mentionnés dans le commentaire de la

- 8/10 - A/4286/2023 circulaire n° 28. La recourante conclut que la B_____ doit être estimée au moyen de la méthode des praticiens. De son côté, l'autorité intimée fait valoir que les contrats de vente d'actions conclus en 2018 l'ont été entre tiers indépendants. De la sorte, le prix d'acquisition représente la valeur vénale des actions qui doit être prise en considération pour l'impôt sur la fortune de la recourante. La recourante ne peut être suivie. En effet, le tribunal considère que la solution qu'il a adoptée dans le JTAPI/549/2024 du 10 juin 2024 est transposable in casu. À l'instar de ce jugement, la contribuable est une société immobilière. Or, contrairement à ce qui prévaut en matière de sociétés commerciales ou de services, il n'est pas tenu compte de la valeur de rendement pour évaluer les actions d'une SI. La détention d'actions de telles sociétés confère en effet un droit à l'usage exclusif de logements qui y sont spécifiquement rattachés, en l'occurrence deux appartements sis au _____[GE] 2_____ au C_____. S'il est vrai que la part du capital de la B_____ que la recourante a acquise en 2018 n'atteint de loin pas les 10 % mentionnés dans le commentaire de la circulaire n° 28, puisqu'elle ne s'élève qu'à 1.34 %, force est de constater que le Tribunal fédéral n'a jamais jugé que ce seuil se révèle obligatoire. À cela s'ajoute que la contribuable n'a jamais expliqué de manière convaincante pour quelle raison elle considèrerait que la valeur vénale d'une action de la B_____ se monterait à CHF 16'238.50, alors même qu'en 2018, elle avait accepté de payer quelque quatre fois ce prix (CHF 2.56 millions / 40, ce qui représente une valeur unitaire de CHF 64'000.-). Enfin, la recourante se plaint d'une violation du principe d'égalité de traitement au motif que l'AFC-GE n'aurait pas appliqué la circulaire n° 28. Ce grief doit être écarté, dès lors que l'intéressée méconnaît le fait que la méthode d'évaluation prévue par ladite circulaire revêt un caractère subsidiaire par rapport à celle fondée sur la valeur vénale, nonobstant la quantité des actions transférées, méthode qui a été retenue en l'espèce. En conséquence, c'est à juste titre que l'AFC-GE a évalué les titres de la B_____ – aux fins de la détermination de la fortune imposable de la recourante – en se fondant sur le prix d'acquisition par celle-ci en 2018.

E. 13

Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté.

E. 14

En application des art. 144 al. 1 LIFD, 52 al. 1 LPFisc, 87 al. 1 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10) et 1 et 2 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5 10.03), la recourante, qui succombe, est condamnée au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 700.- ; il est couvert par l'avance de frais versée à la suite du dépôt du recours.

- 9/10 - A/4286/2023 Vu l'issue du litige, aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

- 10/10 - A/4286/2023

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