

GE_GERICHTE JTAPI/1116/2014 vom 13. Oktober 2014

GE Cour de justice, 2014-10-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_1116_2014

FR: GE_GERICHTE JTAPI/1116/2014 du 13 octobre 2014

IT: GE_GERICHTE JTAPI/1116/2014 del 13 ottobre 2014

Erwägungen

E. 1

Le Tribunal administratif de première instance connaît des recours dirigés, comme en l'espèce, contre des décisions de l'administration fiscale cantonale (art. 115 al.

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.

E. 3

La question qui se pose en l'espèce est celle de savoir si l'indemnité perçue par la contribuable ensuite du désistement de l'acheteur, de CHF 370'000.-, doit être soumise à l'IBGI, comme le soutient l'intéressée ou si, comme le fait valoir l'AFC, ce montant tombe sous le coup de l'impôt ordinaire sur le revenu.

E. 4

Si la notion de revenu n'est pas définie précisément par la loi, la jurisprudence et la doctrine suisses retiennent en principe comme déterminante la théorie de l'accroissement net du patrimoine (ATF 125 II 113 consid. 4a ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_766/2010 du 29 juillet 2011 consid. 2.1 ; ATA/714/2012 du 30 octobre 2012 consid. 6b). Selon celle-ci, le revenu acquis par un contribuable se compose de tout accroissement de son patrimoine constaté au cours de la période fiscale considérée, ce qui peut provenir tant d'une augmentation des actifs que d'une diminution des passifs.

E. 5

L'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers a pour objet le bénéfice net provenant de l'aliénation d'immeubles ou de parts d'immeubles sis dans le canton, ainsi que certains gains que ces immeubles procurent sans aliénation (art. 80 al. 1 LCP). Sont également soumises à l'impôt les prestations de tout genre que reçoit, avant ou après l'aliénation, le propriétaire d'un bien ou actif immobilier ou le titulaire d'un droit immobilier réel ou personnel, soit notamment les débits et peines conventionnels résultant de l'inexécution d'un contrat relatif à l'immeuble (art. 83 al. 1 let. c LCP). L'art. 84 LCP prévoit sept taux d'IBGI différents. Plus l'immeuble a été possédé pendant longtemps, plus le taux d'impôt est faible. Aucun impôt n'est dû lorsque l'immeuble a été détenu durant plus de 25 ans (art. 84 al. 1 let. g LCP). L'art. 21 LIFD et l'art. 24 al. 1 LIPP, son pendant en droit cantonal, déclarent imposable le rendement de la fortune immobilière. L'art. 7 al. 1 LHID définit quels sont les revenus imposables. Figure notamment le rendement de la fortune. L'art. 16 al. 3 LIFD et l'art. 27 let. j LIPP exonèrent en revanche de l'impôt sur le revenu les gains en capital réalisés lors d'éléments de la fortune privée. L'art. 12 al. 1 LHID définit l'objet de l'impôt sur les gains immobiliers soit les gains réalisés lors de l'aliénation de tout ou partie

d'un immeuble faisant partie de la fortune privée du contribuable [...]. L'al. 2 dresse une liste des situations assimilées à une aliénation. Les débits ne sont pas mentionnés à l'art. 12 LHID.

- 5/6 - A/4111/2013

E. 6

Dans sa jurisprudence, la Commission de recours en matière d'impôt du canton de Fribourg, se fondant sur la doctrine et la jurisprudence du Tribunal fédéral, a jugé que le montant versé au propriétaire en cas de non-exercice d'un droit d'emption représentait un revenu de biens immobiliers soumis à l'impôt sur le revenu et non une compensation pour la perte de valeur du terrain (Revue Fiscale 1993, p. 434).

E. 7

En l'espèce, l'art. 83 al. 1 let. c LCP soumet certes à l'IBGI les débits et peines conventionnels résultant de l'inexécution d'un contrat relatif à l'immeuble. Toutefois, il résulte de la jurisprudence rappelée ci-dessus qu'un dédit doit en réalité être qualifié de revenu imposable. Il ne figure par ailleurs pas dans la liste des gains soumis à l'impôt sur les gains immobiliers, énoncée par l'art. 12 al. 1 et 2 LHID, pas plus qu'il ne constitue un gain en capital privé non imposable. En conséquence, l'indemnité de CHF 370'000.- reçue par la contribuable doit être englobée dans l'assiette de l'impôt ordinaire sur le revenu et non pas soumise à l'IBGI. L'art. 83 al. 1 let. c LCP, en tant qu'il soumet à l'IBGI les débits, se révèle ainsi contraire à la LHID. Les recourants considèrent leur situation choquante, compte tenu du fait qu'en cas de vente, ils n'auraient pas payé d'impôt, tandis qu'ils sont tenus de s'acquitter d'un impôt sur l'indemnité visant à compenser la perte de valeur de l'immeuble. Cette objection n'est pas fondée. En effet, s'ils avaient vendu leur villa, ils n'auraient effectivement pas payé d'impôt. Cela découle toutefois exclusivement de la longue durée de possession de leur immeuble, qui excède 25 ans, conduisant à un taux d'impôt nul (art. 84 al. 1 let. g LCP). Par ailleurs, quoi qu'en disent les recourants, l'indemnité litigieuse représente, selon la jurisprudence, un rendement immobilier et non une compensation pour la perte de valeur de l'immeuble. Ceux-ci n'ont d'ailleurs pas démontré que ce montant avait été stipulé en vue de tenir compte d'une perte de valeur de la villa. Au demeurant, une telle moins-value n'est nullement établie. La perte découlant de la non-conclusion de la vente au prix convenu (9,4 millions de francs) n'est quoi qu'il en soit pas certaine, dès lors que, précisément, l'immeuble n'a pas encore trouvé preneur.

E. 8

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

E. 9

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), les recourants, pris conjointement et solidairement, qui succombent, sont condamnés au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 500.- ; il est couvert par l'avance de frais versée à la suite du dépôt du recours. Vu l'issue du litige, ils n'ont pas droit à des dépens (art. 87 al. 2 LPA).

- 6/6 - A/4111/2013

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