

GE_GERICHTE JTAPI/1209/2024 vom 9. Dezember 2024

GE Cour de justice, 2024-12-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_1209_2024

FR: GE_GERICHTE JTAPI/1209/2024 du 9 décembre 2024

IT: GE_GERICHTE JTAPI/1209/2024 del 9 dicembre 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. Questions procédurales

E. 3

Les recourants concluent à leur comparution personnelle et à l'organisation d'un transport sur place.

E. 4

Selon la jurisprudence (arrêt du Tribunal fédéral 2C_339/2020 du 5 janvier 2021 consid. 4.1), le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) comprend notamment le droit pour l'intéressé de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, d'avoir accès au dossier, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre.

E. 5

octobre 2021 consid. 2.5), en droit fiscal, les documents écrits revêtent une importance considérable, dès lors qu'ils sont les plus à même d'apporter une preuve précise et immédiate. A contrario, les témoignages ont une valeur probante quasi nulle.

E. 6

En l'espèce, le dossier contient tous les éléments pertinents et nécessaires à l'examen des griefs des recourants, lesquels permettent au tribunal de trancher immédiatement le litige sur le vu des pièces du dossier, sans qu'il ne soit nécessaire de procéder à un transport sur place et à l'audition des recourants, ces actes d'instruction ne se révélant au surplus pas obligatoires.

- 6/10 - A/1311/2024 Questions de fond

E. 7

Les recourants contestent la taxation de leur immeuble de E_____ (GE).

E. 8

L'art. 50 LIPP établit les principes d'évaluation des immeubles situés dans le canton. À teneur de la lettre a de cette disposition légale, la valeur des immeubles locatifs est calculée en capitalisant l'état locatif annuel aux taux fixés chaque année par le Conseil d'État, sur proposition d'une commission d'experts, composée paritairement de représentants de l'administration fiscale et de personnes spécialement qualifiées en matière de propriétés immobilières et désignées par le département (art. 50 let. a LIPP). En 2022, le taux de capitalisation applicable aux immeubles de logement s'élevait à 3.35 % (art. 25 al. 3 let. a du règlement d'application de la loi sur l'imposition des personnes physiques 13 janvier 2010 - RIPP - D 3 08.1). Les autres immeubles, notamment les villas, parcs, jardins d'agrément, ainsi que les immeubles en copropriété par étage, 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. Cette estimation est diminuée de 4 % par année d'occupation continue par le même propriétaire ou usufruitier, jusqu'à concurrence de 40 % [...] (art. 50 let. e LIPP). Selon l'art. 25 al. 1 du règlement d'application de la loi sur l'imposition des personnes physiques 13 janvier 2010 (RIPP - D 3 08.1), les taux de capitalisation servant à calculer la valeur fiscale des immeubles locatifs, conformément à l'art. 50 let. a LIPP, sont fixés sur la base des transactions constatées sur le marché immobilier entre le 1er janvier de l'année précédant l'année fiscale et le 30 juin de l'année fiscale. Une période d'observation plus longue peut être prise en considération notamment lorsque le nombre de transactions constatées durant la période est très faible ou que certaines d'entre elles présentent un caractère exceptionnel. Demeure réservée la catégorie des immeubles HBM, HLM, HCM et HM [...].

E. 9

Dans sa jurisprudence (ATF 134 II 207 ; arrêt 2C_194/2018 du 1er octobre 2018 consid. 5.3), le Tribunal fédéral a jugé que le système prévu par le droit genevois pour évaluer les immeubles locatifs sis dans le canton n'était pas contraire aux exigences posées par l'art. 14 de la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes du 14 décembre 1990 (LHID - RS 642.14). Les règles spécifiques prévues par le droit cantonal pour évaluer de tels immeubles respectaient a priori le cadre défini - largement - par l'art. 14 al. 1 LHID de sorte que la valeur fiscale des immeubles appartenant à des personnes physiques dans le

- 7/10 - A/1311/2024 canton de Genève pouvait, en principe, être établie conformément aux règles que le législateur a édictées. Cette règle s'insérait dans le cadre défini - largement - par l'art. 14 al. 1 LHID : le principe de la capitalisation de l'état locatif renvoyait en effet à la valeur de rendement, tandis que la prise en considération, pour déterminer le taux de capitalisation applicable, des transactions constatées sur le marché se référait à des critères qui relevaient plus particulièrement de la valeur vénale.

E. 10

Le Tribunal fédéral a en outre relevé qu'en prenant en considération les valeurs vénales constatées sur le marché immobilier durant une période donnée, ainsi que les états locatifs

effectivement réalisés par chacun des immeubles ayant fait l'objet d'une transaction, le taux de capitalisation prévu par la législation genevoise était certes schématique, en tant qu'il s'agissait effectivement d'un taux moyen, mais qu'il restait toutefois admissible, du moment que cette législation imposait à la commission paritaire de distinguer encore, pour calculer le taux de capitalisation, entre immeubles de logement ou à prépondérance de logement, immeubles administratifs, commerciaux, etc. et immeubles HLM (arrêt 2C_820/2008 du 23 avril 2009 consid. 6.2).

E. 11

Selon la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) (ATA/1030/2022 du 11 octobre 2022 consid. 3e), l'immeuble locatif est une construction comprenant plus de deux logements, par opposition à une villa, soit un immeuble dès qu'il a la capacité objective d'être loué, ceci en vertu de sa surface, de la distribution de ses pièces, de la situation, de ses équipements et de son état par rapport à sa destination. Il ne faut pas confondre la notion d'immeuble locatif avec l'usage courant qui en est fait, désignant un logement utilisé pour l'habitation ou la location. Fiscalement, le terme « immeuble locatif » désigne tout bien immobilier comportant plus de deux appartements ou deux locaux commerciaux, indifféremment de son type d'affectation, pouvant objectivement être loués. Il en va ainsi d'un bâtiment destiné – hormis trois arcades commerciales louées à des magasins – pour l'essentiel à du parking, si bien que sa valeur fiscale doit être déterminée par capitalisation de l'état locatif. Dans une affaire soumise à la chambre administrative (ATA/1222/2018 du

E. 13

Dans un jugement du 8 février 2016 (JTAPI/124/2016), était litigieuse l'évaluation d'un immeuble comportant deux parties, l'une louée et l'autre occupée par son propriétaire. Le tribunal a retenu que rien n'empêchait qu'elles soient évaluées indépendamment l'une de l'autre et selon des règles différentes.

E. 14

En l'espèce, l'AFC-GE soutient que l'immeuble des recourants doit être qualifié de locatif, non en raison des chambres louées aux réfugiées ukrainiennes, mais en raison du fait qu'il comporte plus de deux logements loués, à savoir un studio, un appartement et un atelier. Comme les recourants occupent une partie de ce logement, la valeur locative doit être ajoutée aux autres logements. Les recourants ne partagent pas le point de vue de l'autorité intimée. Selon eux, leur villa ne doit pas être qualifiée d'immeuble locatif. Les chambres d'amis ne sont pas destinées à être louées et ne représentent pas un logement indépendant. En outre, le montant de CHF 7'200.- qu'ils ont perçu de l'HG pour la mise à disposition de ces chambres ne constituent pas un loyer, mais une indemnité destinée à contribuer aux charges encourues par eux. Ils ajoutent que le magasin se situe à une adresse différente et ne constitue par ailleurs pas un logement. Enfin, avant qu'ils ne mettent leurs chambres à dispositions des réfugiées ukrainiennes, l'AFC-GE n'avait jamais considéré leur immeuble comme locatif.

E. 15

Ainsi qu'il découle des données du RF et du SITG, seul un bâtiment est érigé sur la parcelle 1 _____. Les recourants ont indiqué dans leur déclaration fiscale que celui-ci est en partie occupé par eux et en partie loué. Dès lors, selon la jurisprudence exposée ci-dessus, chaque part de l'immeuble doit être évaluée selon les règles qui lui sont propres. La partie

louée doit être qualifiée d'immeuble locatif au sens de l'art. 50 let. a LIPP. En effet, elle comprend plus de deux appartement ou deux locaux commerciaux, ainsi que l'ont déclaré les recourants : dans la rubrique : « immeubles locatifs ou loués », ils ont ainsi fait état d'un studio, d'un appartement et d'un magasin loués. L'argument des contribuables selon lequel le montant perçu de l'HG, en CHF 7'200.- ne constituerait pas un loyer doit être écarté. En effet, d'une part, les précités ont inscrit ce montant comme loyer dans leur déclaration fiscale. D'autre part, ils n'apportent aucune pièce propre à démontrer que cette somme ne constituerait pas un loyer, mais une indemnité destinée à compenser les frais encourus dans le cadre de la mise à disposition desdites chambres aux deux réfugiées ukrainiennes. En conséquence, le montant des loyers s'élève à CHF 100'300.-, soit CHF 21'600.- (studio) + CHF 30'000.- (appartement) + CHF 7'200.- (loyer versé par l'HG) + CHF 39'600.- (magasin et atelier). Ces loyers,

- 9/10 - A/1311/2024 capitalisés au taux de 3.35 %, ascendent à CHF 2'994'030.- au lieu de CHF 3'510'597.- retenu par l'AFC-GE.

Le recours doit dès lors être admis sur ce point.

E. 16

En ce qui concerne la partie occupée, les parties s'accordent sur le fait qu'elle mesure 80 m². Ils ne contestent pas le calcul de la valeur locative effectué par l'AFC-GE, laquelle se monte à CHF 44'642.- pour 185 m² ou à CHF 19'305.- pour la surface occupée de 80 m². Le dossier ne fait toutefois pas apparaître le montant de la valeur fiscale de la valeur occupée, compte tenu de la valeur locative retenue. Le recours doit dès lors être admis sur ce point et le dossier renvoyé à l'AFC-GE pour évaluation de la partie occupée, en collaboration avec les recourants (art. 31 al. 1 et 2 LPFisc).

E. 17

Au vu de ce qui précède, le recours doit être admis partiellement et le dossier renvoyé à l'AFC-GE pour nouvelle évaluation et nouvelle taxation de l'immeuble, dans le sens des considérants.

E. 18

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 obtiennent partiellement gain de cause, sont condamnés au paiement d'un émolument réduit s'élevant à CHF 700.- ; il est couvert par l'avance de frais versée à la suite du dépôt du recours. Vu l'issue du litige, une indemnité de procédure de CHF 1'000.-, à la charge de l'État de Genève, soit pour lui l'administration fiscale cantonale, sera allouée aux recourants (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA).

- 10/10 - A/1311/2024

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