

# **GE\_GERICHTE JTAPI/121/2021 vom 8. Februar 2021**

GE Cour de justice, 2021-02-08, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_JTAPI\\_121\\_2021](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_121_2021)

FR: GE\_GERICHTE JTAPI/121/2021 du 8 février 2021

IT: GE\_GERICHTE JTAPI/121/2021 del 8 febbraio 2021

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Le tribunal connaît des recours dirigés, comme en l'espèce, contre les décisions sur réclamation de l'AFC-GE (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).

### **E. 2**

Interjeté en temps utile et dans les formes prescrites devant la juridiction compétente, le recours est recevable sous l'angle de l'art. 49 LPFisc.

### **E. 3**

A titre liminaire, et en tant que de besoin, il convient de relever que, selon l'art. 43 al. 1 LPFisc, dans le cadre de la procédure de réclamation, l'AFC-GE peut déterminer à nouveau tous les éléments de l'impôt et, après avoir entendu le contribuable, également modifier la taxation au désavantage de celui-ci, étant par ailleurs précisé qu'elle ne peut donner aucune suite au retrait de la réclamation s'il apparaît, au vu des circonstances, que la taxation était inexacte (art. 42 al. 2 LPFisc). En l'occurrence, cette règle de procédure a été respectée, si bien que, sous cet angle, la décision sur réclamation contestée et le bordereau y relatif sont conformes au droit.

### **E. 4**

Les immeubles sont soumis à l'impôt sur la fortune (art. 47 LIPP) à la valeur qu'ils ont au 31 décembre de l'année pour laquelle cet impôt est dû (cf. art. 49 al. 1 et 2 LIPP).

### **E. 5**

L'art. 50 LIPP pose les principes d'estimation de la valeur des immeubles, dont notamment les villas, parcs, jardins d'agrément, ainsi que les immeubles en copropriété par étage (let. e), qui sont « estimés en tenant compte du coût de leur construction, de leur état de vétusté, de leur ancienneté, des nuisances éventuelles,

- 5/7 - A/1866/2020 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 % ».

### **E. 6**

L'art. 50 let. e LIPP a repris l'art. 7 let. e de l'ancienne loi sur l'imposition des personnes physiques du 22 septembre 2000 (aLIPP-III - D 3 13), lequel avait, à son tour, repris pour

l'essentiel le texte de l'ancien art. 48 let. e de la loi générale sur les contributions publiques (aLCP - D 3 05), de sorte que la jurisprudence rendue sous l'empire de cette dernière disposition demeure encore valable. Il ressort clairement des travaux préparatoires ayant conduit à l'adoption à l'art. 48 aLCP que le propriétaire doit avoir habité d'une manière continue son immeuble pour bénéficier d'un abattement sur la valeur de ce dernier. Il est tenu compte de ce dégrèvement pour fixer la valeur locative imposable, celle-ci étant déterminée sur la base de la valeur d'estimation réduite de l'immeuble en fonction du nombre d'années d'occupation. La valeur locative et le taux d'abattement sont donc intimement liés (Mémorial des séances du Grand Conseil, 1963, p. 2634-2636 ; cf. ATA/835/2003 du 18 novembre 2003 consid. 6). En se fondant sur cette volonté du législateur, la jurisprudence a retenu que l'abattement de 4 % ne s'applique que lorsque l'immeuble est occupé par le propriétaire de manière continue. L'abattement trouve sa justification dans le fait qu'en occupant l'immeuble, le propriétaire ne réalise aucun revenu en espèces lui permettant d'acquitter l'impôt y relatif. Ainsi, par exemple, dès que le propriétaire décide de mettre l'immeuble en location, il ne peut plus faire valoir l'abattement pour la durée d'occupation dont il bénéficiait auparavant. L'abattement ne subsiste pas lorsque le bien immobilier n'est plus occupé par le propriétaire qui le met en location et si le propriétaire revient vivre dans son immeuble, l'abattement minimum de 4 % lui est alors appliqué (cf. ATA/377/2009 du 29 juillet 2009 ; ATA/835/2003 du 18 novembre 2003 ; cf. aussi JTAPI/882/2019 du 24 juin 2019 ; JTAPI/1304/2017 du 11 décembre 2017 ; JTAPI/1062/2016 du 17 octobre 2016). Les motifs de la non-occupation du bien par ses propriétaires sont sans pertinence (ATA/835/2003 du 18 novembre 2003 consid. 6 et 7 et la référence).

#### **E. 7**

En l'espèce, il n'y a pas lieu de s'écarter du principe précité, tout à fait clair. Il n'est en effet pas contesté par la recourante qu'en 2018, elle n'a pas occupé son immeuble. Ayant interrompu son occupation, elle ne peut plus bénéficier de l'abattement qui lui avait été accordé jusqu'alors. Le fait qu'elle n'avait tiré aucun revenu de son immeuble en 2018, ce qui correspond à l'hypothèse où elle l'aurait occupé, n'y change rien, dans la mesure où l'AFC-GE a - à juste titre (cf. not.

- 6/7 - A/1866/2020 ATA/795/2019 du 16 avril 2019 consid. 6b) - renoncé à l'imposer sur la valeur locative de son bien, ce qui n'aurait pas pu être le cas si elle y avait habité (cf. art. 24 al. 1 let. b et al. 2 LIPP). La recourante perd de vue que l'abattement de 40 % dont elle avait bénéficié auparavant n'est pas acquis (comme le seraient, par exemple, des amortissements antérieurs de son immeuble), la jurisprudence susmentionnée précisant que lorsque le propriétaire revient vivre dans son immeuble, l'abattement minimum de 4 % lui est alors appliqué. Enfin, dans le cadre de la procédure de réclamation, l'AFC-GE était parfaitement en droit de revenir sur l'abattement qu'elle lui avait accordé - à tort - lors de la taxation initiale (cf. art. 43 al. 1 LPFisc). Il s'ensuit que, matériellement également, la décision sur réclamation et le bordereau y relatif sont conformes au droit.

#### **E. 8**

Partant, le recours, mal fondé, sera rejeté.

#### **E. 9**

Vu cette issue, un émoulement de CHF 700.- sera mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 52 al. 1 LPFisc).

- 7/7 - A/1866/2020

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