

GE_GERICHTE JTAPI/1257/2021 vom 13. Dezember 2021

GE Cour de justice, 2021-12-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_1257_2021

FR: GE_GERICHTE JTAPI/1257/2021 du 13 décembre 2021

IT: GE_GERICHTE JTAPI/1257/2021 del 13 dicembre 2021

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.

E. 3

Les recourants concluent à ce qu'aucune valeur locative ne soit attribuée à leur villa de C_____. L'AFC-GE a déjà donné droit à cette conclusion dans ses décisions entreprises. Cela ressort de l'avis de taxation immobilier. Leur recours est dès lors dépourvu d'objet sur ce point.

- 5/10 - A/1738/2021

E. 4

Les recourants contestent la suppression par l'AFC-GE de l'abattement sur la valeur fiscale de ce bien immobilier.

E. 5

L'art. 50 de la loi sur l'imposition des personnes physiques du 27 septembre 2009 (LIPP - D 3 08) 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, 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.

E. 7

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 (Mémorial des séances du Grand Conseil, 1963, p. 2634- 2636 ; ATA/835/2003 du 18 novembre 2003 consid. 6). Dans cet arrêt, le Tribunal administratif a retenu que deux ans d'interruption et d'occupation par un tiers locataire ne permettent pas de soutenir que le propriétaire a, d'une manière continue, habité dans son immeuble.

E. 8

D'après la jurisprudence, même si le contribuable n'habite pas dans l'immeuble, il a droit à un abattement de 4 % par année, dès lors qu'il s'est réservé de fait l'usage du bien en raison de son droit de propriété (ATA/112/2010 du 16 février 2010). En revanche, dans le cas où l'immeuble serait loué, un abattement serait injustifié (ATA/377/2009 du 29 juillet 2009 ; JTAPI/1366/2015 du 23 novembre 2015).

E. 9

Dans une affaire jugée le 12 novembre 2018 par le tribunal (JTAPI/1100/2018), les recourants avaient acquis une villa en 2010 mais, en raison de travaux de transformation, ne l'avaient occupée qu'en 2012, sans jamais l'avoir louée. Le tribunal a retenu qu'un abattement de 4 % se justifiait depuis l'année d'acquisition (consid. 37).

- 6/10 - A/1738/2021 Ce jugement a été attaqué devant la chambre administrative de la Cour de justice, mais sur d'autres points que sur la question de l'abattement (ATA/858/2019 du 30 avril 2019).

E. 10

Dans une affaire jugée le 29 juillet 2009 par le Tribunal administratif (ATA/377/2009), la recourante en cause avait, jusqu'au 30 juillet, occupé un immeuble dont elle était propriétaire à E_____ puis, dès le 1er août de la même année, emménagé dans un bien immobilier qu'elle avait acquis à F_____. À compter du 1er septembre suivant, elle avait mis en location le bien de E_____. Dans sa déclaration fiscale, elle avait sollicité un abattement de 40 % sur cet immeuble et un abattement de 4 % sur celui d'F_____, seul ce dernier ayant été accepté par l'AFC-GE. Le Tribunal administratif a confirmé le refus de l'AFC-GE d'accorder un abattement sur l'immeuble de E_____, relevant que le cumul des deux abattements pourrait constituer un abus de droit. Un abattement se justifierait par le fait que le propriétaire occupant son immeuble n'en tirerait aucun revenu lui permettant de s'acquitter de l'impôt, ce qui n'était plus le cas si ce bien est loué, comme en l'espèce. Le recours interjeté à l'encontre de cet arrêt a été déclaré irrecevable par le Tribunal fédéral (arrêt 2C_576/2009 du 24 février 2010).

E. 11

En l'occurrence, durant l'année en cause, les recourants n'ont ni loué leur villa de C_____, ni tenté de la louer, ou de la vendre. Au contraire, il n'est contesté par aucune des parties qu'elle est demeurée inoccupée en raison des transformations qu'ils y ont fait procéder.

D'ailleurs, l'autorité intimée n'a pas attribué de valeur locative à ce bien pour ce motif. Il en résulte qu'ils s'en sont réservé l'usage en raison de leur droit de propriété. Se fondant sur la jurisprudence (ATA/377/2009 et arrêt du Tribunal fédéral 2C_576/2009 précités), l'AFC-GE considère qu'ils n'ont pas droit à l'abattement revendiqué, dès lors qu'ils n'ont pas effectivement occupé leur villa. La solution ressortant des arrêts invoqués par l'autorité intimée n'est pas transposable in casu. En effet, contrairement à la contribuable ayant saisi le Tribunal administratif, les recourants n'ont jamais loué l'immeuble pour lequel ils font valoir un abattement, c'est-à-dire leur villa versoisienne et ils n'en ont donc jamais tiré de revenu. L'octroi de deux abattements ne constituerait pas un abus de droit. Dès lors qu'ils se sont réservé l'usage de leur villa de C_____ en raison de leur droit de propriété (cf. consid. 10 supra), ils peuvent prétendre à un abattement pour ce bien en 2014, peu importe qu'ils ne l'aient pas effectivement occupé. Le recours doit dès lors être admis sur ce point.

- 7/10 - A/1738/2021

E. 12

Les recourants font valoir en déduction CHF 2'592.- représentant les coûts relatifs à l'abonnement de surveillance conclu auprès de l'entreprise SIR. Ils se prévalent d'une décision de la CCRICC (DCRIC/91/2004 du 21 juin 2004). L'AFC-GE s'y oppose, au motif que la dépense litigieuse n'entre pas dans la catégorie des frais d'entretien d'immeuble déductibles.

E. 13

Le contribuable qui possède des immeubles privés peut déduire les frais nécessaires à leur entretien, les frais de remise en état d'immeubles acquis récemment, les primes d'assurances relatives à ces immeubles et les frais d'administration par des tiers (art. 32 al. 2 1ère phr. LIFD ; art. 34 let. d LIPP).

E. 14

Sont notamment déductibles les frais d'exploitation, qui sont les dépenses qui présentent un lien économique ou juridique avec la possession d'un immeuble (Peter LOCHER, Kommentar zum Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer, I. Teil, 2019, art. 32, p. 958, § 34).

E. 15

Dans la DCRIC/91/2004 susmentionnée, la CCRICC a retenu que les coûts relatifs à la mise en place d'un code de sécurité à l'entrée d'un immeuble constituaient des frais d'entretien d'immeuble déductibles, dans la mesure où la mise en place d'une sécurité permettait d'éviter des atteintes à l'immeuble. La pose d'un système de code d'accès n'implique pas plus, voire moins de frais sur la durée en économisant sur les dépenses engendrées par des dommages à la propriété.

E. 16

En revanche, dans sa décision du 13 décembre 2006 (DCRI/402/2006), la CCRICC a estimé que les frais relatifs au raccordement annuel d'un système d'alarme téléphonique ne représentaient pas des frais d'entretien d'immeuble déductibles.

E. 17

La notice 1/2011 de l'AFC-GE du 1er février 2011 sur la déductibilité des frais d'entretien des immeubles privés (ci-après : la notice) comporte une liste non exhaustive de travaux

immobiliers, qui précise s'il s'agit de frais d'entretien déductibles, d'investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, de frais d'acquisition, de production ou d'amélioration de la fortune non déductibles, ou, enfin, d'autres dépenses non déductibles. Son ch. 9.2 traite des charges de copropriété, des frais d'exploitation et des frais accessoires. Les coûts relatifs à l'installation d'alarmes (ch. 9.2.3.2) représentent des frais d'acquisition, de production ou d'amélioration d'éléments de fortune non déductibles. Les dépenses d'entretien de l'alarme (ch. 9.2.3.3) peuvent en revanche être déduites. Tel n'est pas le cas des dépenses se rapportant au lien avec la centrale et au service d'intervention (ch. 9.2.3.4).

- 8/10 - A/1738/2021

E. 18

L'utilisation de cette notice a été approuvée par la jurisprudence (ATA/366/2019 du 2 avril 2019).

E. 19

En l'espèce, la dépense revendiquée ne peut être comparée à l'installation d'un code de sécurité, ni une alarme. Le refus de l'AFC-GE d'admettre la déduction de cette somme se révèle conforme à la jurisprudence, ainsi qu'à la notice, dont l'utilisation a été approuvée par la chambre administrative de la Cour de justice. En conséquence, le recours doit être rejeté sur ce point.

E. 20

Les recourants font valoir en déduction CHF 7'739.- à titre d'intérêts débiteurs. En substance, ils auraient dû les défalquer en 2015, mais comme la taxation de cette année était entrée en force, ils sollicitaient de l'AFC-GE de pouvoir la déduire en 2014. À supposer que cette déduction ne soit pas admise en 2014, l'AFC-GE devait reconsidérer leur taxation 2015.

E. 21

Sont déduits du revenu les intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune au sens des art. 20, 20a et 21, augmenté d'un montant de CHF 50'000.- (art. 33 al. 1 let. a LIFD). L'art. 34 let. a LIPP présente une teneur similaire.

E. 22

Selon la jurisprudence, les intérêts sur un crédit de construction ne sont pas déductibles. La qualification formelle du prêt n'est pas seule déterminante, dans la mesure où l'utilisation réelle de l'argent doit être prise en considération (Arrêt du Tribunal fédéral 2C_516/2011 du 28 décembre 2011 consid. 3.1 ; ATA/746/2010 du 2 novembre 2010 consid. 2).

E. 23

À l'instar du revenu imposable et conformément aux principes de l'étanchéité des exercices et de la périodicité de l'impôt, les déductions ne sont admises que lorsqu'elles trouvent leur cause dans des événements ayant lieu durant la période de calcul (ATF 137 II 353 consid. 6.1). En application de ces principes, chaque exercice est considéré comme un tout autonome, sans que le résultat d'un exercice puisse avoir une influence sur les suivants. Le contribuable ne saurait choisir l'année fiscale au cours de laquelle il fait valoir les déductions autorisées. Chaque dépense ou recette doit être attribuée à l'exercice durant lequel est née l'obligation ou la prétention juridique (ATA/534/2018 du 29 mai 2018 consid.

7a).

E. 24

En l'espèce, les intérêts litigieux se rapportent à un crédit de construction. En effet, le compte n° 1_____ porte pour intitulé « compte de construction » et les recourants l'admettent. La somme de CHF 7'739.- n'est ainsi pas déductible dans son principe. Même si tel était le cas, les recourants ne pourraient déduire en 2014 des intérêts de dette se rapportant à 2015, sous peine d'enfreindre les principes de l'étanchéité

- 9/10 - A/1738/2021 des exercices et de la périodicité de l'impôt. Enfin, leur conclusion tendant à ce que l'AFC-GE reconsidère leur taxation 2015, qui n'a été formée qu'au stade de la réplique, doit être déclarée tardive et, partant, irrecevable (ATA/830/2021 du 10 août 2021 consid. 2d).

E. 25

Il résulte de ce qui précède que le recours doit être admis partiellement et le dossier renvoyé à l'AFC-GE pour nouvelles décisions de taxation dans le sens des considérants qui précèdent.

E. 26

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

E. 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 500.- ; il est couvert par l'avance de frais de CHF 700.- versée à la suite du dépôt du recours. Le solde de l'avance de frais de CHF 200.- leur sera restitué.

- 10/10 - A/1738/2021

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