

GE_GERICHTE JTAPI/1440/2014 vom 19. Dezember 2014

GE Cour de justice, 2014-12-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_1440_2014

FR: GE_GERICHTE JTAPI/1440/2014 du 19 décembre 2014

IT: GE_GERICHTE JTAPI/1440/2014 del 19 dicembre 2014

Erwägungen

E. 1

Le Tribunal administratif de première instance connaît des recours dirigés, comme en l'espèce, contre les décisions 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

E. 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). 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. Déductibilité des frais de la construction du mur anti-bruit 3. 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 LIFD et 34 let. d de la loi sur l'imposition des personnes physiques du 27 septembre 2009 - LIPP - D 3 08). Sont en particulier déductibles les dépenses dues aux réparations ou aux rénovations, si elles n'entraînent pas une augmentation de la valeur de l'immeuble (art. 1 al. 1 let. a ch. 1 de l'ordonnance du 24 août 1992 sur les frais relatifs aux immeubles privés déductibles dans le cadre de l'impôt fédéral direct - RS 642.116.2 ; ci-après : l'ordonnance).

- 5/8 - A/4087/2013 Ne peuvent en revanche être déduits les autres frais et dépenses, en particulier les frais d'acquisition, de production ou d'amélioration d'éléments de fortune (art. 34 let. d LIFD et 38 let. a LIPP). 4. Les frais d'entretien au sens étroit sont essentiellement ceux qui sont encourus pour des travaux destinés à compenser l'usure normale de la chose due à son usage et à l'écoulement du temps et à maintenir l'état d'entretien original du bien ; il s'agit de maintenir la source du revenu que représente le bien immobilier pour le contribuable (N. MERLINO in Commentaire romand, Impôt fédéral direct, 2008, n. 50 ad art. 32 p. 490). Les frais d'entretien au sens étroit se subdivisent en frais d'entretien courants, en frais de remise en état et en coûts de remplacement de vieilles installations. Les premiers correspondent à des dépenses courantes consenties dans le but de conserver les fonctionnalités de l'immeuble, telles des petites réparations. Les frais de remise en état visent à maintenir la capacité de rendement du bien immobilier (rénovation de façade, changement de tapisserie, de sols, etc.). Enfin, parmi les coûts de remplacement de vieilles installations figurent en particulier ceux destinés à remplacer les installations sanitaires, le chauffage et la cuisine. Pour que les frais d'entretien immobilier soient déductibles, l'art. 32 al. 2 LIFD n'exige toutefois pas qu'ils soient absolument nécessaires à un moment précis. Il suffit en principe que l'on soit objectivement en présence de travaux d'entretien, dans le sens défini ci-dessus, qui sont nécessaires et doivent être effectués tôt ou tard dans une fourchette temporelle aux alentours des échéances susmentionnées pour qu'il s'agisse de frais d'entretien déductibles. Il n'est pas nécessaire - et souvent pas possible - de contrôler si ces

travaux sont absolument indispensables au moment précis où ils sont effectués, en fonction de la durée de vie des installations décrites ci-dessus, car cette durée de vie n'est pas rigide et fixe, mais il s'agit plutôt de fourchettes estimatives qui peuvent varier. Ce n'est que lorsqu'il est manifeste et incontestable que les travaux ne sont pas nécessaires et qu'ils interviennent à une date largement inférieure à leur durée de vie que la déduction est refusée, les prétendus travaux d'entretien immobilier devant alors être qualifiés, la plupart du temps, de dépenses de couverture du train de vie du contribuable, au sens de l'art. 34 let. a LIFD, lesquelles ne sont fiscalement pas déductibles (N. MERLINO, op. cit., n. 53 ad art. 32 p. 491 s. et les références citées).

E. 5

Les dépenses d'investissement immobilier non déductibles sont celles qui transforment un immeuble en le mettant en meilleur état, en améliorant ses qualités techniques objectives, ses fonctionnalités, son confort, sa valeur d'usage, et, partant, qui augmentent sa valeur (N. MERLINO, op. cit., n. 122 ad art. 32 p. 505) ; la doctrine y inclut les investissements dans des dispositifs anti-bruit ("Investitionen für Lärmschutz", B. ZWAHLEN in M. ZWEIFEL, P. ATHANAS, Bundesgesetz über die Bundessteuer, Art. 1-82, 2ème éd., n. 13 ad art. 32 p. 492).

- 6/8 - A/4087/2013

E. 6

En date du 1er février 2011, l'AFC a publié l'information n° 1/2011 traitant de la déductibilité des frais d'entretien des immeubles privés sur le plan de l'ICC ainsi que sur le plan de l'IFD. La notice 1/2011, annulant et remplaçant la notice n° 1/2007 du 1er février 2007 à compter de la période fiscale 2010, "a, quant à elle, pour objet de détailler de manière non exhaustive la qualification de certaines dépenses et leurs incidences en relation avec leur déductibilité fiscale (ICC et IFD)". Cette notice ne mentionne pas spécifiquement la construction d'un mur anti-bruit. En revanche, en matière d'aménagements extérieurs ("clôture en dur, mur de soutènement et de jardin"), elle relève que le coût d'une nouvelle construction ou d'un agrandissement est considéré comme des frais d'acquisition, de production ou d'amélioration d'éléments de fortune non déductibles, alors que celui d'un "remplacement clôture naturelle (thuya, etc.)" donne lieu à une déduction (cf. ch. 8.1.2).

E. 7

En l'espèce, comme l'a relevé à juste titre l'AFC, la construction du mur anti-bruit en béton à laquelle les recourants ont procédé ne peut être considérée ni comme relevant de l'entretien courant de leur bien, ni comme de la remise en état, du remplacement ou de la rénovation d'une ancienne installation. Il s'agit en effet clairement d'une construction entièrement nouvelle. En outre, ce mur a apporté une plus-value à l'immeuble, dès lors qu'il a supprimé ou à tout le moins fortement réduit les nuisances sonores dues au trafic routier auxquelles leur parcelle est soumise et qu'il en a aussi amélioré la sécurité en réduisant le risque d'effraction. S'agissant d'une dépense d'investissement, d'acquisition, de production ou d'amélioration d'un élément de fortune, non déductible, le coût lié à cette construction ne peut donc être déduit du revenu brut des recourants. Enfin, s'il est exact que le bruit constitue un élément à prendre en compte pour déterminer la valeur fiscale totale d'un bien immobilier, rien ne permet en soi d'affirmer que celle-ci aurait diminué si la construction du mur anti-bruit n'avait pas été entreprise, puisque d'autres facteurs jouent aussi un rôle dans la fixation de cette valeur, comme par exemple le quartier, les commodités à disposition ou

le dégagement (cf. arrêt du Tribunal fédéral 2C_886/2010 du 27 avril 2011 consid. 5.3). Il convient enfin de préciser que si les dépenses effectuées par les recourants ne sont pas déductibles du revenu brut des recourants en matière d'impôts directs, elles constituent en revanche des investissements immobiliers ou impenses en principe déductibles de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers (cf. N. MERLINO, op. cit., n. 111 ad art. 32 p. 504 ; art. 82 al. 8 de la loi générale sur les contributions publiques du 9 novembre 1887 - LCP - D 3 05).

- 7/8 - A/4087/2013 Valeur locative

E. 8

Aux termes des art 21 let. b LIFD et 24 al. 1 let. b LIPP, le rendement de la fortune immobilière est imposable, notamment la valeur locative des immeubles ou de parties d'immeubles dont le contribuable se réserve l'usage en raison de son droit de propriété ou d'un droit de jouissance obtenu à titre gratuit. La valeur locative est déterminée en tenant compte des conditions locales (art. 21 al. 1 LIFD et 24 al. 2 1ère phrase LIPP). Le loyer théorique des villas et des appartements en copropriété par étage occupés par leur propriétaire est fixé en fonction notamment de la surface habitable, du nombre de pièces, de l'aménagement, de la vétusté, de l'ancienneté, des nuisances éventuelles et de la situation du logement. A Genève, le questionnaire de valeur locative 2009-2012 destiné aux propriétaires d'appartements et de villas, personnes physiques, prévoit à son chiffre 5 un coefficient de nuisance de 0,95 en cas de carrefour bruyant ou route à trafic intense à moins de 50 m sans protection.

E. 9

En l'espèce, l'immeuble des recourants se situe certes à moins de 50 m d'une route à trafic intense, raison pour laquelle un coefficient de nuisance de 0,95 était pris en compte pour la détermination de sa valeur locative. Suite à la construction du mur litigieux, les nuisances dues au bruit se sont atténuées, ainsi que l'ont admis les recourants dans leurs écritures. Les nuisances résultant de la route à trafic intense ne justifiant plus une réduction partielle de la valeur locative, c'est à juste titre que l'AFC a procédé à sa modification.

E. 10

Mal fondé, le recours sera rejeté.

E. 11

En application des art. 144 al. 1 LIFD, 52 al. 1 LPFisc, 87 al. 1 LPA 1 et 2 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5 10.03), un émolument de CHF 500.- sera mis à la charge des recourants, qui succombent. Il est couvert par l'avance de frais versée à la suite du dépôt du recours.

- 8/8 - A/4087/2013

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