

# **GE\_GERICHTE JTAPI/163/2024 vom 26. Februar 2024**

GE Cour de justice, 2024-02-26, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_JTAPI\\_163\\_2024](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_163_2024)

FR: GE\_GERICHTE JTAPI/163/2024 du 26 février 2024

IT: GE\_GERICHTE JTAPI/163/2024 del 26 febbraio 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).

### **E. 2**

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

### **E. 3**

La recourante se plaint tout d'abord d'une violation de son droit d'être entendue pour défaut de motivation de la décision litigieuse.

### **E. 4**

Garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst - RS 101), le droit d'être entendu implique, pour l'autorité, l'obligation de motiver sa décision. Selon la jurisprudence, il suffit que celle-ci mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision, de manière à ce que son destinataire puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause. L'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties ; elle peut au contraire se limiter à ceux qui lui paraissent pertinents. Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté, même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut pour le reste être implicite et résulter des différents considérants de la décision (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_415/2019 du 27 mars 2020 consid. 2.1 et les arrêts cités). Selon la jurisprudence, la violation du droit d'être entendu peut cependant être réparée lorsque la partie lésée a la possibilité de s'exprimer devant une autorité de recours jouissant d'un plein pouvoir d'examen (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1). Une réparation de la violation du droit d'être entendu peut également se justifier, même en présence d'un vice grave, lorsque le renvoi constituerait une vaine formalité et

- 6/9 - A/2473/2023 aboutirait à un allongement inutile de la procédure (cf. ATF 137 I 195 consid. 2.3.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_742/2016 du 26 janvier 2017 consid. 10.1 et les références citées).

### **E. 5**

En l'espèce, bien que la recourante, représentée par un avocat, se plaigne d'un défaut de motivation de la décision entreprise, elle a été à même de la comprendre et de la contester

efficacement. Son recours comporte un exposé des faits et une argumentation juridique complets. Quand bien même on admettrait que l'AFC-GE aurait violé son devoir de motivation, question qui peut demeurer ouverte, il faudrait constater qu'une telle violation du droit d'être entendu aurait été réparée dans le cadre de la présente procédure. En effet, un double échange d'écritures a eu lieu devant le tribunal (lequel dispose d'un plein pouvoir d'examen en vertu de l'art. 50 al. 2 LPFisc), au cours duquel l'AFC-GE a complété sa motivation et maintenu sa position. Dès lors, l'annulation de la décision litigieuse et le renvoi du dossier pour ce motif constituerait une vaine formalité, contraire au principe de l'économie de procédure.

#### **E. 6**

Dans ces circonstances, ce grief tiré de la violation du droit d'être entendu, voire d'un déni de justice, doit être écarté.

#### **E. 7**

La recourante soutient que les parcelles en cause constituent des terrains complètement improductifs, au sens de l'art. 77 al. 1 LCP, qui ne doivent pas être assujettis à l'IIC.

#### **E. 8**

Aux termes de l'art. 77 al. 1 let. c LCP, pour les immeubles appartenant à des personnes morales ayant leur siège dans le canton ou hors du canton, à l'exception des terrains complètement improductifs et des immeubles qui servent directement à l'industrie, au commerce ou à l'exploitation de la personne morale qui les possède, le taux de l'impôt complémentaire est porté à : a) 1½‰ pour les personnes morales qui ne poursuivent pas un but lucratif ; b) 2‰ pour les sociétés exclusivement immobilières ; c) 2‰ pour les personnes morales qui poursuivent un but lucratif.

#### **E. 9**

Dans un jugement du 7 septembre 2020 concernant une personne morale active dans la construction et la commercialisation de projets immobiliers (JTAPI/745/2020), le tribunal de céans avait d'abord relevé que la notion de « terrains complètement improductifs » n'était pas définie par la LCP. Il s'était alors référé à la seule jurisprudence traitant de cette question, qui avait été rendue par l'ancien Tribunal administratif cantonal (actuellement la chambre administrative de la Cour de justice). Selon cette jurisprudence qui datait de 1976, la LCP assimile les « terrains improductifs » aux terrains « à bâtir », mais « cela ne signifie toutefois pas que [ces deux notions] se recouvrent exactement, la première catégorie s'avérant plus vaste que la seconde à cause de la nature même du sol, par exemple glaciers, falaises, marécages, qui peuvent parfois empêcher toute

- 7/9 - A/2473/2023 construction » (ATA du 10 novembre 1976 dans la cause G.F, publié in RDAF 1977 p. 269). Dans cet arrêt, les juges ont considéré que l'immeuble en question était un terrain à bâtir, momentanément improductif en raison de la loi et d'une décision du département des travaux publics par la suite abrogée, mais qu'il était maintenu dans cet état de terrain vague dans l'intérêt exclusif de son propriétaire, sans égard à la poursuite d'un intérêt général en vue duquel il consentirait à l'absence d'utilisation ou de rendement de son immeuble. Se fondant sur cet arrêt, le tribunal avait lui aussi considéré que la notion de terrain improductif dépendait de la nature du sol et non pas de la volonté du propriétaire ou même de l'État. Ainsi, étant donné que les terrains litigieux n'étaient pas complètement improductifs par nature, mais constructibles, comme le démontraient les bâtiments qui y

étaient déjà érigés, le tribunal avait confirmé l'assujettissement à l'IIC selon un taux de 2‰, en application de l'art. 77 al. 1 let. c LCP (JTAPI/745/2020 du 7 septembre 2020).

#### **E. 10**

Concernant la notion d'exception pour les immeubles servant « directement à l'industrie, au commerce ou à l'exploitation de la personne morale qui les possède », l'exposé des motifs relatif à l'art. 77 LCP précise que ces immeubles sont des « fabriques, des usines, des magasins en un mot des bâtiments ». Dans le cas d'espèce qui avait été jugé par la Commission cantonale de recours, il s'agissait d'une parcelle ayant le caractère d'un « terrain d'attente » mis en location par une société immobilière à des agriculteurs. Dès lors que cette parcelle ne servait pas directement à l'exploitation de la recourante, elle n'était pas visée par l'exception de l'art. 77 al. 1 LCP. L'assujettissement à l'IIC selon un taux de 2‰ avait ainsi été confirmé (RDAF 1969 p. 48-49).

#### **E. 11**

Enfin, l'Information fiscale de mars 2019 concernant l'impôt foncier, éditée par la Conférence suisse des impôts (CSI), rappelle que « l'impôt foncier est conçu en tant que contrepartie de l'utilisation – fondée sur le droit privé – d'une part du territoire de la commune où est sis l'immeuble. C'est pourquoi la prise en considération de la capacité financière de la personne tenue de payer l'impôt n'entre pas en ligne de compte. L'assujettissement est provoqué par la simple existence d'un immeuble. L'impôt foncier est donc un impôt dit « réel » c'est-à-dire qui ne frappe que l'objet considéré ». Dès lors, la question de savoir si le bien immobilier a généré un revenu ou non est sans importance dans ce cas.

#### **E. 12**

En l'espèce, les parcelles concernées ont fait l'objet d'un plan localisé de quartier (PLQ) approuvé par arrêté du Conseil d'État du \_\_\_\_\_ 2018. À défaut de recours contre ce PLQ allégué par la recourante, il faut considérer que les procédures administratives relatives aux demandes d'autorisation de construire suivent leur cours. Même si l'exécution des travaux tendant à la réalisation des bâtiments prévus sur ces parcelles demeure interdite jusqu'à droit connu, force est d'admettre qu'il s'agit bien en l'occurrence de terrains constructibles.

#### **E. 13**

En effet, si les parcelles nos 2 \_\_\_\_\_ et 3 \_\_\_\_\_ sur lesquelles sont érigés des bâtiments n'ont pas généré de revenus de loyers en 2021 (compte tenu de l'accord - 8/9 - A/2473/2023 entre leurs occupants et la recourante), le simple fait que des personnes y habitent démontre que ces terrains sont productifs de par leur nature.

#### **E. 14**

Quant aux terrains nus des autres parcelles (nos 1 \_\_\_\_\_, 4 \_\_\_\_\_, 5 \_\_\_\_\_ et 6 \_\_\_\_\_), au vu de la jurisprudence susmentionnée, ils ne sauraient être considérés comme « complètement improductifs » par nature, dès lors qu'ils demeurent dans l'attente des autorisations de construire. Par ailleurs, ces parcelles ne servent pas directement à l'industrie, au commerce ou à l'exploitation de la personne morale qui les possède, au sens de l'art. 77 al. 1 LCP.

#### **E. 15**

En outre, la recourante n'étant pas une personne morale exonérée en raison de buts de service public, d'utilité publique ou culturel, en application de l'art. 9 al. 1 let. f et g de la loi sur l'imposition des personnes morales du 23 septembre 1994 (LIPM – D 3 15), le tribunal ne voit pas pourquoi l'on admettrait ses conclusions subsidiaires visant à soumettre les parcelles litigieuses à l'IIC selon un taux de 1‰ en application de l'art. 76 al. 1 LCP.

**E. 16**

Le montant de l'IIC n'étant en soi pas contesté, la décision sur réclamation du 21 juin 2023 et le bordereau rectificatif ICC 2021 du 27 avril 2023 sont confirmés.

**E. 17**

En conséquence, mal fondé, le recours sera rejeté.

**E. 18**

En application des art. 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), la recourante, qui succombe, est condamnée au paiement d'un émolument 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, aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

- 9/9 - A/2473/2023

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