

GE_GERICHTE JTAPI/222/2025 vom 19. Juli 2019

GE Cour de justice, 2019-07-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_222_2025

FR: GE_GERICHTE JTAPI/222/2025 du 19 juillet 2019

IT: GE_GERICHTE JTAPI/222/2025 del 19 luglio 2019

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

- 4/8 - A/2102/2024 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 demande que l'immeuble situé au chemin des C _____ n° 5 _____ soit exonéré de l'IIC.

E. 4

À teneur de l'art. 76 al. 1 LCP, il est perçu un impôt annuel de 1 % (IIC) sur la valeur de tous les immeubles situés dans le canton à l'exception : a. des immeubles propriété du canton, des communes et de leurs établissements ; toutefois, les communes et les communes de droit public doivent l'impôt sur les immeubles locatifs ou loués qu'elles possèdent ; b. des immeubles des personnes morales exonérées selon 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), qui sont directement affectés à leur but de service public, d'utilité publique ou culturel.

E. 5

Depuis le 21 septembre 2024, la D _____, la E _____, la F _____, la G _____, ainsi que la H _____ et I _____, déclarées d'utilité publique, bénéficient d'une exonération de l'IIC (art. 14A al. 4 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 - LGL - I 4 05).

E. 6

Ainsi qu'il résulte du PL 13246 A, p. 21, ayant débouché sur le nouvel art. 14A al. 4 LGL, les communes susmentionnées assurent un contrôle pérenne des loyers des locataires ainsi que des taux d'occupation. De plus, elles n'exercent pas de but lucratif, mais plutôt des activités d'intérêt public. Leur situation est parfaitement transparente. En effet, celles-ci ont délivré une autorisation écrite au département des finances, des ressources humaines et des affaires extérieures (DF ou le département) afin de communiquer sur leur situation à la commission. Ainsi, en cas de questions, le département est libéré du secret fiscal à cet égard.

Les fondations des communes, dès lors que la réglementation varie d'une commune à l'autre sur leur régime, peuvent avoir des logements affectés au social, mais aussi des logements liés à la rémunération de la location, ce qui peut être considéré comme un placement financier. Leur situation est totalement opaque puisque, lors des auditions y relatives, le directeur du service des affaires communales n'avait donné qu'un seul chiffre, à savoir que les immobilisations corporelles dans les fondations communales s'élevaient à CHF 2.5 milliards.

E. 7

Dans l'ATA/1372/2018 du 18 décembre 2018, en force, la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : chambre administrative), statuant sur recours de l'AFC-GE, a annulé un jugement du tribunal qui avait retenu qu'en application de l'art. 76 al. 1 let. a LCP, les communes genevoises devaient être exonérées de l'IIC dû sur leurs immeubles affectés à des logements sociaux.

- 5/8 - A/2102/2024 La commune intimée se prévalait d'une inégalité de traitement avec la A_____ recourante dans la présente procédure. La chambre administrative a laissé ouverte la question de la conformité au droit de son exonération, dès lors que la situation d'une commune, collectivité publique dotée de la personnalité juridique, dont l'autonomie était garantie, différait de celle d'une A_____ de droit public. Cette dernière était une personne morale qui avait pour objet l'affectation de biens en faveur d'un but spécial.

E. 8

En l'espèce, en annexe à ses déclarations fiscales des années 2021 et 2022, la A_____ a produit des comptes établis par la J_____ relatifs à la gestion de l'immeuble sis au chemin des C_____. Il en découle que le montant des loyers encaissés s'élève à quelque CHF 2 millions pour chacun de ces deux exercices. Ce bien constitue indubitablement un immeuble loué au sens de l'art. 76 al. 1 let. a LCP. Dès lors, en application de cette même norme, il n'est pas exonéré de l'IIC. L'immeuble en question ne peut pas davantage être exonéré de cet impôt sur la base de l'art. 76 al. 1 let. b LCP. En effet, l'IIC n'est pas dû lorsque la personne morale propriétaire du bien en cause bénéficie d'une exonération de l'impôt sur le bénéfice et sur le capital sur la base de l'art. 9 al. 1 let. f ou g LIPM (personnes morales poursuivant des buts de service public, d'utilité publique ou des buts culturels). Tel n'est cependant pas le cas de la recourante, dès lors que selon la décision du 19 juillet 2019, elle a été exonérée de l'impôt sur le bénéfice et le capital sur la base de la let. c de l'art. 9 al. 1 LIPM (exonération des communes genevoises pour les biens et établissements qui en dépendent et qui sont affectés à des buts d'utilité publique ou d'intérêt général). Au vu de ce qui précède, c'est à juste titre que l'AFC-GE a retenu que la A_____ devait l'IIC sur l'immeuble sis au chemin des C_____ n° 5_____.

E. 9

Dans une argumentation subsidiaire, la recourante conteste la valeur fiscale de l'immeuble situé au chemin des C_____ n° 5_____ retenue par l'AFC-GE.

E. 10

À teneur de l'art. 76 al. 2 LCP, l'IIC est perçu sur la valeur des immeubles, telle qu'elle résulte des estimations faites conformément à l'art. 50 de la loi sur l'imposition des personnes physiques du 27 septembre 2009 (LIPP - D 3 08) sans la diminution fixée à la let. e de cet article et sans défalcation d'aucune dette.

E. 11

L'art. 50 let. a LIPP dispose que 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. L'état locatif annuel se détermine d'après les loyers obtenus des locaux loués et des loyers qui pourraient être obtenus de ceux susceptibles d'être loués, y compris ceux occupés par le propriétaire et sa famille.

- 6/8 - A/2102/2024 L'art. 52 let. a LIPP régit la procédure d'estimation. L'al. 1 de cette disposition légale concerne les immeubles locatifs au sens de l'art. 50 let. a LIPP et les al. 4 à 8, les immeubles dits estimés. Le Conseil d'État, comme le contribuable, ont, en tout temps, la faculté de faire procéder à de nouvelles estimations si des changements importants dans la valeur des immeubles le justifient (art. 52 al. 8 LIPP).

E. 12

Le Tribunal fédéral a jugé que l'évaluation des immeubles locatifs sis dans le canton de Genève sur la base du critère de capitalisation de l'état locatif annuel au taux fixé par une commission d'experts est conforme aux exigences posées par l'art. 14 de la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes du

E. 14

En l'espèce, l'AFC-GE a évalué l'immeuble sis au chemin des C _____ n° 5 _____ en capitalisant son état locatif. Pour les années 2021 et 2022, elle parvient à des valeurs fiscales se chiffrant à CHF 55'932'513.- et à CHF 63'410'269.-. De son côté, la société fait valoir que le procédé « mécanique » dont s'est servi l'autorité intimée ne peut être retenu, car contraire au principe de l'imposition selon la capacité contributive. Il convient de se fonder sur une expertise du 1er novembre 2022, menée par K _____ et L _____, dont il ressort une valeur de remplacement du bien immobilier se chiffrant à CHF 52'170'000.-. La méthode employée par l'autorité intimée n'est pas critiquable. Ressortant de la loi, elle a été approuvée par le Tribunal fédéral, qui a considéré qu'en la matière, un certain schématisme se révèle admissible. Par ailleurs, la possibilité dont dispose le contribuable de solliciter une nouvelle estimation ne concerne pas les immeubles locatifs, tel le bien immobilier litigieux in casu, mais les immeubles dits estimés. Au surplus, la contribuable ne conteste pas les calculs effectués par l'AFC-GE. En conséquence, les valeurs fiscales déterminées par l'AFC-GE seront confirmées.

E. 15

Mal fondé, le recours sera rejeté.

E. 16

En application des arts. 52 al. 1 LPFisc, 87 al. 1 LPA et 1 et 2 RFPA, 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).

- 8/8 - A/2102/2024

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