

GE_GERICHTE JTAPI/224/2021 vom 8. März 2021

GE Cour de justice, 2021-03-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_224_2021

FR: GE_GERICHTE JTAPI/224/2021 du 8 mars 2021

IT: GE_GERICHTE JTAPI/224/2021 del 8 marzo 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).

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 soutient que la valeur fiscale de son immeuble en 2017 aurait dû être maintenue à sa valeur d'avant le décès de son mari survenu en 2012 et fixée ainsi à CHF 856'950.-, au lieu de CHF 1'341'923.-, comme retenu par l'AFC-GE.

E. 4

L'art. 49 LIPP dispose que l'état de la fortune, établi au 31 décembre de l'année pour laquelle l'impôt est dû (al. 1), laquelle est en règle générale estimée à sa valeur vénale (al. 2), étant précisé que les immeubles situés dans le canton sont estimés d'après l'art. 50 de cette même loi, lequel pose des principes d'évaluation différents selon le type d'immeuble considéré.

E. 5

Ainsi, l'art. 50 let. e LIPP prévoit que les autres immeubles, notamment les villas, parcs, jardins d'agrément, ainsi que les immeubles en copropriété par étage, 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

- 5/8 - A/2722/2020 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'évaluation des immeubles visés à l'art. 50 let. e LIPP est faite par des commissions d'experts et vaut pour une période de dix ans, appelée période décennale (art. 52 al. 2 LIPP). Lorsque, pendant cette période, un immeuble est aliéné à titre onéreux ou à titre gratuit, ou dévolu pour cause de mort, la valeur d'aliénation ou la valeur de succession retenue par le

département pour la perception des droits d'enregistrement et de succession se substitue à la valeur d'estimation pour le reste de la période décennale (art. 52 al. 3 LIPP). Toutefois, en cas de succession, cette adaptation de la valeur d'estimation est suspendue, jusqu'à la fin de la période décennale, pour le logement principal de la personne décédée, s'il est attribué en propriété ou en usufruit à un héritier qui faisait ménage commun avec elle, tant que cet héritier continue à occuper personnellement le logement comme résidence principale (art. 52 al. 4 let. b LIPP).

E. 7

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. 5 LIPP).

E. 8

Le Grand Conseil a adopté, le 28 août 2014, la nouvelle LEFI, qui est entrée en vigueur le 1er janvier 2015, abrogeant ainsi l'ancienne LEFI du 29 novembre 2012 (art. 3 LEFI). La LEFI du 28 août 2014 ayant toutefois été remplacée par l'actuelle LEFI du 22 novembre 2018 entrée en vigueur le 1er janvier 2019, elle sera distinguée de cette dernière par l'abréviation aLEFI. Aux termes de l'art. 1 aLEFI, la durée de validité des estimations de la valeur fiscale des immeubles visés à l'art. 50 let. b à e LIPP est prorogée jusqu'au 31 décembre 2018 ; est reconduite jusqu'à cette date la valeur fiscale actuelle de ces immeubles au 31 décembre 2014, sans nouvelle estimation de la commission d'experts. La valeur fiscale actuelle au sens de l'art. 1 aLEFI est celle qui est déterminante au 31 décembre 2014. Elle comprend, le cas échéant, la majoration prévue par la loi prorogeant jusqu'à fin décembre 1984 la durée de validité des estimations actuelles de certains immeubles, du 21 mars 1974, et celles figurant dans les lois

- 6/8 - A/2722/2020 sur les estimations fiscales de certains immeubles, du 12 mars 1981 et du 14 janvier 1993 (art. 2 aLEFI).

E. 9

La question se pose dès lors de savoir si la aLEFI prolonge la suspension de l'adaptation de la valeur d'estimation en cas de succession, prévue par l'art. 52 al. 4 let. b LIPP.

E. 10

Dans l'arrêt du 6 février 2018 (ATA/127/2018), la chambre administrative a considéré que « le législateur s'était abstenu de régler un point qu'il aurait dû fixer, étant donné qu'aucune solution claire n'émane ni d'une interprétation systématique (relation de la LEFI avec la LIPP) ni d'une interprétation historique ou encore téléologique de la LEFI. Il s'agit d'une lacune que le juge peut combler, tout en restant toujours lié par un texte clair et sans équivoque de la loi et ne pouvant s'en écarter que s'il existe des motifs sérieux de penser que sa lettre ne correspond pas en tous points au sens véritable de la disposition visée ». La chambre administrative a dès lors fait prévaloir l'interprétation littérale de l'aLEFI, laquelle était d'ailleurs une *lex specialis* ainsi qu'une loi postérieure par rapport à la LIPP. Elle a ainsi jugé que la valeur fiscale devant être retenue pour la période du 1er janvier 2015 au 31 décembre 2018 était la même que celle fixée jusqu'au 31 décembre 2014 et que, contrairement à l'interprétation du tribunal, vu l'art. 1 aLEFI, « il n'y avait pas la place » pour une nouvelle estimation faite par une commission d'experts durant ces quatre années (2015 à 2018).

E. 11

L'arrêt du 1er octobre 2018 (2C_194/2018 consid. 6.3 et 6.4) concernait l'adaptation de la valeur d'une parcelle pour l'ICC 2010, suite à un partage en 2008 de la succession de l'époux de la contribuable. L'une des parcelles faisant l'objet du litige comportant deux logements, il était notamment question de savoir si la suspension prévue à l'art. 52 al. 4 let. b LIPP pouvait porter sur toute la parcelle ou uniquement sur la maison servant de logement principal à la recourante. La question de l'applicabilité de la LEFI, soulevée par la recourante qui se référait à l'ATA/127/2018, n'avait pas besoin d'être examinée dans cette affaire, étant donné que le partage successoral et la taxation litigieuse se situaient dans la même période de prorogation des estimations immobilières, laquelle allait du 1er janvier 2008 au 31 décembre 2012. Sur cette question, le Tribunal fédéral a néanmoins considéré que « les différentes lois sur les estimations fiscales de certains immeubles, adoptées après 1964, ont pour but de pallier l'absence d'évaluations décennales des immeubles non locatifs par une commission d'experts. Il n'est dès lors pas arbitraire de considérer que ces lois n'ont pas pour objectif de remplacer entièrement le système d'estimation mis en place par le législateur cantonal et, en particulier, qu'elles ne permettent pas de déroger aux nouvelles valeurs d'estimation au sens de l'art. 52 al. 3 LIPP, étant entendu que les adaptations prévues par cette disposition en cas d'aliénation ou de succession tendent à faire en sorte que les valeurs fiscales reconnues correspondent au mieux à la valeur vénale, comme l'exige l'art. 14 al. 1 LHID ».

- 7/8 - A/2722/2020

E. 12

En l'espèce, dans la déclaration de succession, les héritiers de Monsieur B_____ ont évalué l'immeuble à CHF 1'826'900.-. Il s'ensuit que la valeur de la part de copropriété que la recourante a héritée de son époux se chiffre à CHF 913'450.- (CHF 1'826'900.- / 2). La valeur de l'autre quote-part détenue par la recourante n'ayant pas été réévaluée au décès de son mari – et ne devant pas l'être – elle est toujours valorisée à CHF 428'475.-, montant qui n'est pas contesté. Ainsi, au total, l'immeuble doit être estimé à CHF 1'341'923.- pour l'année fiscale 2017. Cela étant, la recourante objecte que la valeur au 31 décembre 2014 est prorogée jusqu'en 2018 au moins.

E. 13

Suivant l'art. 52 al. 4 let. b LIPP, l'application de cette nouvelle estimation a été suspendue jusqu'au 31 décembre 2014, soit jusqu'à la fin de la période décennale (2005-2014).

E. 14

Contrairement à ce que soutient l'intéressée, la prorogation des estimations de la valeur fiscale des immeubles jusqu'au 31 décembre 2018, prévue par l'aLEFI, ne reconduit pas la suspension de la valeur d'estimation visée par l'art. 52 al. 4 let. b LIPP. En effet, conformément à l'arrêt du Tribunal fédéral susmentionné, la prorogation prévue par l'aLEFI n'a pas pour objectif de remplacer entièrement le système d'estimation mis en place par le législateur cantonal. En particulier, elle ne permet pas de déroger aux nouvelles valeurs estimées dans le cadre de l'art. 52 al. 3 LIPP. La valeur de succession, par le fait qu'elle a fait l'objet d'une estimation plus récente valablement reconnue, apparaît plus conforme à l'art. 14 LHID. Elle contribue à faire en sorte que la valeur fiscale de l'immeuble corresponde « au mieux à la valeur vénale ». L'AFC-GE était ainsi en droit de prendre en compte la nouvelle valeur déterminée lors de la succession du défunt mari de la recourante.

E. 15

En conséquence, le recours sera rejeté.

E. 16

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).

- 8/8 - A/2722/2020

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