

GE_GERICHTE JTAPI/282/2025 vom 30. Juli 2021

GE Cour de justice, 2021-07-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_282_2025

FR: GE_GERICHTE JTAPI/282/2025 du 30 juillet 2021

IT: GE_GERICHTE JTAPI/282/2025 del 30 luglio 2021

Erwägungen

E. 11

Conformément aux articles 21 alinéa 1 LIFD et 24 LIPP, les revenus provenant de l'usufruit font partie des rendements de la fortune immobilière. En contrepartie, sont déductibles tous les frais d'entretien, y compris de remise en état d'immeubles acquis récemment (art. 32 al. 2 LIFD et 34 let. d LIPP).

E. 12

Dans le système prévu par la loi, il doit exister un lien entre revenu imposable et charge déductible. Toutefois, on peut exceptionnellement renoncer à cette exigence notamment en cas d'usufruit pour les travaux extraordinaires que doit supporter le nu-propiétaire conformément au droit civil (Commentaire romand, art. 32 LIFD N 40 ; dans le même sens : JTAPI/392/2012 du 23.03.2012).

E. 13

Conformément à l'article 765 CC, l'usufruitier supporte les frais ordinaires d'entretien alors que les autres charges incombent au propriétaire. La doctrine donne comme exemple de travaux à la charge de l'usufruitier ceux auxquels un propriétaire doit normalement procéder à intervalles plus ou moins réguliers tel que le remplacement d'objets ou d'installations cassés, se référant également au droit du bail et aux obligations du locataire découlant de l'article 259 CO. Quant aux travaux plus importants, comme les grosses rénovations, l'usufruitier n'a pas le devoir de les entreprendre (Paul-Henri STEINAUER, Les droits réels, tome III 5ème éd. Berne 2021 ch. 3665 et 3666).

- 6/7 - A/1098/2024

E. 14

En l'espèce, il a été procédé à la rénovation complète de l'appartement acquis par la recourante et sa fille, le coût total des travaux s'élevant à plus de CHF 200'000.-. Au vu de l'importance de ceux-ci, ils dépassent clairement la notion de frais ordinaires d'entretien qui incombent à l'usufruitier. C'est donc à tort que l'AFC-GE a réparti ces frais en fonction de la proportion de l'usufruit et non pas de la nue-propriété et la recourante a droit à la déduction des 75% des frais de rénovation, dont le montant n'est pas contesté et qui a manifestement été retenu en taxation sur la base des justificatifs produits.

E. 15

Le recours sera admis dans ce sens.

E. 16

Le tribunal précise à toutes fins utiles que le fait que la taxation de la fille de la recourante soit entrée en force n'a pas une portée préjudicielle en l'espèce, puisqu'il s'agit de

contribuables distincts (ATA/543/2012 du 21.08.2012 consid. 5c). En outre, et en l'absence de tout revenu, la déduction qui lui a été accordée à tort n'a aucune portée pratique.

E. 17

Le tribunal relève enfin qu'il n'est pas saisi de la question de la répartition de la dette hypothécaire et de ses intérêts, qui aurait pourtant mérité un examen sous l'angle des règles sur la solidarité (JATPI/308/2022 du 25.03.2022).

E. 18

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 30 juillet 1986 (RFPA - E 5 10.03), la recourante, dont le recours n'est que partiellement admis, est condamnée au paiement d'un émolument réduit s'élevant à CHF 300- ; il est couvert par l'avance de frais versée à la suite du dépôt du recours.

E. 19

La recourante qui plaide en personne n'a pas droit à une indemnité de procédure.

- 7/7 - A/1098/2024

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