

GE_GERICHTE JTAPI/336/2025 vom 3. Februar 2023

GE Cour de justice, 2023-02-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_336_2025

FR: GE_GERICHTE JTAPI/336/2025 du 3 février 2023

IT: GE_GERICHTE JTAPI/336/2025 del 3 febbraio 2023

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. 179 al. 1 et 2 LDE).

- 4/6 - A/2594/2024

E. 2

Interjeté en temps utile et dans les formes prescrites devant la juridiction compétente, le recours est recevable au sens des art. 63 et 65 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10), étant précisé que la notaire, débiteur des droits, dispose de la qualité pour recourir (art. 161 al. 1 let. a LDE).

E. 3

Le notaire estime que c'est à tort que l'AFC-GE a diminué de moitié la réduction « Casatax » octroyée dans le bordereau du 17 mai 2024. Il prétend à une déduction entière.

E. 4

À teneur de l'art. 8A al. 1 LDE, en cas de transfert qui a pour objet la propriété d'un immeuble destiné à servir de résidence principale à l'acquéreur, les droits d'enregistrement sur l'acte de vente sont réduits de CHF 15'000.- pour les opérations n'excédant pas CHF 1 million. Ces montants sont indexés annuellement à l'indice genevois de la construction. L'art. 1 al. 6 RDE règle l'indexation prévue par l'art. 8A LDE. Pour l'année 2024, la réduction du droit de vente se monte à CHF 20'399.-. Lorsque l'immeuble est acquis par plusieurs personnes, en copropriété ou en propriété commune, la réduction des droits d'enregistrement fait l'objet d'une répartition en fonction des quotes-parts des copropriétaires ou des communistes (art. 4 RDE).

E. 5

À teneur de l'art. 163 al. 1 LDE, les droits afférents à tous actes et opérations comportant translation de la propriété, de la nue-propriété ou de l'exercice de l'usufruit de biens meubles ou immeubles sont supportés par les nouveaux propriétaires ou titulaires. Les droits afférents à une soulte dans les actes d'échange sont à la charge du débiteur de celle-ci.

E. 6

L'AFC-GE fonde sa décision sur la DCCR/1652/2010 du 15 novembre 2010, en force. Dans cette affaire, un couple avait acquis en 2007 et en copropriété, deux appartements sis sur la commune du Grand-Lancy, le prix total incluant un contrat d'entreprise. Les

conjointes avaient obtenu le bénéfice de la réduction « Casatax ». En 2009, le mari avait vendu sa part à son épouse. En taxant cette seconde opération l'AFC-GE, n'avait accordé que la moitié de ce rabais. Saisie par le notaire sur ce point, la CCRA a confirmé la taxation incriminée. Elle a retenu que la réduction des droits d'enregistrement ne pouvait concerner qu'un seul logement à la fois par propriétaire. Il n'était en l'occurrence pas contesté que l'épouse avait toujours habité les appartements bâtis sur la parcelle en question. En 2009, elle n'avait pas acquis le logement du Grand-Lancy, mais uniquement la part de copropriété de son mari. Elle avait en réalité déjà bénéficié d'une partie de la réduction « Casatax », ensuite de la vente de 2007. En effet, en application de l'article 4 RDE, le montant de la réduction obtenue s'était réparti par moitié entre chacun des deux conjoints. Pour le même logement, elle ne saurait obtenir deux fois

- 5/6 - A/2594/2024 la réduction des droits d'enregistrement et ne pouvait revendiquer que la moitié de celle-ci.

E. 7

Le but de l'art. 8A LDE, conformément aux travaux préparatoires, est de faciliter l'acquisition de la propriété de son propre logement par l'allègement des droits d'enregistrement (MGC 2001-2002/VI A 1725, 1732 ; DCCR/195/2009 du 9 mars 2009). L'initiative populaire – retirée – ainsi que le contre-projet, accepté, ayant conduit à l'adoption de l'article 8A LDE visaient à enrayer les effets dissuasifs que pouvaient produire la LDE sur l'accès à la propriété et tentaient, en abaissant les droits d'enregistrement sur certaines transactions immobilières, de rendre la législation genevoise plus ouverte à la propriété de son logement (Gregor T. CHATTON, Quelques réflexions au sujet du nouvel article 8A de la loi genevoise sur les droits d'enregistrement et de sa constitutionnalité in RDAF 2005 II 1, 9).

E. 8

En l'espèce, l'autorité intimée ne peut être suivie. Elle fonde son refus sur la DCCR/1652/2010 susmentionnée. Cependant, comme le relève à juste titre le recourant, l'état de fait visé par cette décision diffère de la présente cause. Contrairement au litige soumis à la CCRA, celui porté devant le tribunal ne concerne pas la situation d'un copropriétaire acquérant la part d'un autre copropriétaire. En effet, Mme F_____ n'était pas copropriétaire de la parcelle n° 1_____ avant la vente du 16 mai 2024. Refuser à la prénommée la réduction « Casatax » entière contreviendrait au but de l'art. 8A LDE, qui consiste à faciliter l'acquisition de son propre logement par l'allègement des droits d'enregistrement. En outre, l'art. 4 RDE – qui justifie une répartition des droits d'enregistrement en fonction des quotes-parts – ne s'applique pas en l'espèce, étant donné que Mme C_____ n'a vendu sa part qu'à une seule personne, en l'occurrence à Mme F_____ et non à des copropriétaires ou à des propriétaires en main commune. Au vu de ce qui précède, le recours doit être admis et le dossier, renvoyé à l'AFC-GE pour nouvelle taxation octroyant à Mme F_____ une réduction « Casatax » complète.

E. 9

En application des art. 87 al. 1 LPA et 1 et 2 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5 10.03), le recourant, qui obtient gain de cause, est dispensé du paiement d'un émolument. L'avance de frais de CHF 700.-, versée à la suite du dépôt du recours, lui sera restituée.

E. 10

Aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

- 6/6 - A/2594/2024

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