

## **GE\_GERICHTE JTAPI/392/2012 vom 23. März 2012**

GE Cour de justice, 2012-03-23, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_JTAPI\\_392\\_2012](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_392_2012)

FR: GE\_GERICHTE JTAPI/392/2012 du 23 mars 2012

IT: GE\_GERICHTE JTAPI/392/2012 del 23 marzo 2012

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Le Tribunal administratif de première instance (ci-après le tribunal) connaît des recours dirigés, comme en l'espèce, contre des décisions de l'Administration fiscale cantonale (art. 115 et 116 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 – LOJ – E 2 05; art. 49 de la loi de procédure fiscale du

#### **E. 4**

La question à trancher est celle de savoir si le contribuable peut déduire de son revenu le coût des travaux qu'il a entrepris sur l'immeuble dont il est nu-propriétaire avec sa sœur, et dont leurs parents sont usufruitiers.

Le contribuable qui possède des immeubles privés peut déduire les frais nécessaires à leur entretien (art. 32 al. 2 LIFD). Sont déduits du revenu, notamment, les frais nécessaires à l'entretien des immeubles privés que possède le contribuable (art. 6 al. 4 LIPP-V).

Selon la doctrine, les frais d'entretien au sens étroit correspondent aux dépenses qu'entreprend le contribuable pour les réparations et rénovations du bien immobilier, et qui représentent des charges et non des investissements, car ces dépenses n'augmentent pas la valeur réelle de l'immeuble (Nicolas MERLINO in Danièle YERSIN, Yves NOËL, Commentaire romand de la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct, art. 32, § 48, p. 490).

- 4/7 -

A/346/2011

Autrement dit, les frais d'entretien au sens étroit sont essentiellement ceux qui sont encourus pour des travaux destinés à compenser l'usure normale de la chose due à son usage et à l'écoulement du temps et à maintenir l'état d'entretien original du bien (Nicolas MERLINO, op. cit., art. 32, § 50, p. 490).

Les frais d'entretien au sens étroit peuvent être subdivisés dans les trois catégories suivantes: - Les frais d'entretien courants ou de maintenance: Ces frais, ordinaires et périodiques, correspondent à des dépenses courantes dans le but de conserver les fonctionnalités de l'immeuble. On peut citer comme exemple, les petites réparations. Ces frais interviennent à des intervalles périodiques réguliers qui sont annuels, motif pour lequel ces dépenses sont qualifiées d'entretien ordinaire. - Les frais de remise en état: Ces frais visent à maintenir la capacité de rendement du bien immobilier concerné (rénovations de façades, changements de tapisserie, de sols, etc.). Ils sont qualifiés d'entretien extraordinaire par une partie de la doctrine, au motif qu'ils interviennent à des intervalles plus longs qu'une année. - Le coût de remplacement de vieilles installations: On peut citer par exemple les installations sanitaires, le chauffage, la cuisine (Nicolas MERLINO, op. cit., art. 32, § 51, p. 490-491).

Exceptionnellement, on peut renoncer à l'exigence d'un lien entre revenu imposable et charge déductible. Il en va notamment ainsi en cas d'usufruit, pour les travaux extraordinaires que doit supporter le nu-propiétaire de l'immeuble, lesquels peuvent être déduits chez le nu-propiétaire, alors même que ce dernier ne paie aucun impôt sur le revenu immobilier, cet impôt étant intégralement supporté par l'usufruitier (Nicolas MERLINO, op. cit, art. 32, § 26, p. 484).

En droits réels, l'article 764 CC prévoit que l'usufruitier est tenu de conserver la substance de la chose et de faire lui-même les réparations et réfections ordinaires d'entretien (al. 1). Si des travaux plus importants ou d'autres mesures sont indispensables à la conservation de la chose, l'usufruitier est tenu d'en aviser le propriétaire et de les souffrir (al. 2).

Selon l'article 765 CC, l'usufruitier supporte les frais ordinaires d'entretien et les dépenses d'exploitation de la chose, ainsi que les intérêts des dettes dont elle est grevée, et il est tenu d'acquitter les impôts et autres redevances; le tout en proportion de la durée de son droit (al. 1). Les autres charges incombent au propriétaire (al. 3).

- 5/7 -

A/346/2011

Selon la doctrine, l'usufruitier est tenu de conserver la substance de la chose (art. 764 al. 1 CC). Cela implique pour lui le devoir d'entretenir cette chose (à ses frais), c'est-à-dire de la maintenir en état. Toutefois, l'usufruitier n'a que le devoir de pourvoir à l'entretien ordinaire de la chose. Il ne répond pas de la dépréciation causée par l'usage normal de la chose, pas plus que de sa destruction par cas fortuit. L'usufruitier n'est donc pas tenu de sauvegarder de façon absolue la substance de la chose.

L'usufruitier doit effectuer "les réparations et réfections ordinaires d'entretien" (art. 764 al. 1). Il s'agit des travaux auxquels un propriétaire doit normalement procéder à intervalles plus ou moins réguliers: procéder au nettoyage régulier de la chose (par l'usufruitier lui-même ou, si nécessaire, par un spécialiste), remplacer des vitres cassées, changer un robinet, réassujettir quelques tuiles, entretenir les chemins, les haies, les conduites, faire exécuter les services d'entretien d'un véhicule, etc.

Quant aux travaux plus importants, comme les grosses réparations ou les autres mesures indispensables à la conservation de la chose, l'usufruitier n'a pas le devoir de les entreprendre. Mais il est tenu d'aviser le propriétaire de la nécessité ou de l'opportunité de faire ces travaux et, le cas échéant, d'en souffrir l'exécution.

Par travaux plus importants, on entend par exemple recrépir une façade, remplacer la chaudière à mazout, refaire le toit qui menace de s'effondrer.

Le nu-propiétaire n'est pas tenu de faire ces travaux. S'il les entreprend, il doit en supporter les frais (P.-H. STEINAUER, Les droits réels, 2003, tome III, n° 2443- 2446a, pp. 56-57).

## **E. 5**

En l'espèce, il est acquis que le contribuable et sa sœur sont nus-propiétaires de la parcelle en cause et que leurs parents en sont usufruitiers.

Le contribuable a entrepris des travaux d'entretien et de rénovation du chalet situé sur ladite parcelle. Selon la facture produite, ces travaux ont consisté en la réfection de la toiture et

des façades, pour un montant de plus de 160'000 fr. La nature et l'ampleur de ces travaux ne sont pas contestés par la partie intimée. Leur prise en charge par le contribuable n'est pas remise en cause non plus.

Il s'agit de travaux destinés à compenser l'usure normale de la chose et à maintenir son état d'entretien original, soit de travaux d'entretien au sens étroit. Ces travaux ne sauraient être qualifiés de frais ordinaires d'entretien à charge de l'usufruitier, en tant qu'ils dépassent manifestement l'entretien courant de la chose, auquel l'usufruitier doit pourvoir. En définitive, les travaux dont il est question doivent être considérés comme des travaux d'entretien extraordinaires, à charge du nu-propiétaire.

- 6/7 -

A/346/2011

En conséquence, s'agissant de travaux que le nu-propiétaire doit supporter, ceux-ci peuvent être déduits de son revenu, quand bien même il n'est imposé ni en fortune, ni en revenu sur ce bien, conformément à la doctrine citée plus haut. C'est donc un montant de 161'507 fr. 21 qui doit être porté en déduction du revenu du contribuable, à titre de frais d'entretien.

En conclusion, le recours sera admis et le dossier retourné à l'administration, afin qu'elle procède à une nouvelle taxation conforme à ce qui précède.

## **E. 6**

En application des articles 144 alinéa 1 LIFD, 52 alinéa 1 LPFisc, 87 alinéa 1 LPA et 1 et 2 du règlement genevois sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative (RFPA – E 5 10.03), les contribuables, qui obtiennent gain de cause, sont dispensés du paiement d'un émolument.

L'avance de frais de 500 fr., effectuée au moment du dépôt du recours (art. 86 al. 1 LPA), leur sera restituée.

- 7/7 -

A/346/2011

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