

GE_GERICHTE JTAPI/398/2025 vom 14. April 2025

GE Cour de justice, 2025-04-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_398_2025

FR: GE_GERICHTE JTAPI/398/2025 du 14 avril 2025

IT: GE_GERICHTE JTAPI/398/2025 del 14 aprile 2025

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).

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).

E. 3

Le recourant conteste la reprise des droits d'enregistrement.

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

- 4/6 - A/2276/2024 opérations n'excédant pas CHF 1 million. Ces montants sont indexés annuellement à l'indice genevois de la construction. Les droits d'enregistrement sur les actes hypothécaires, y compris les centimes additionnels, sont réduits de moitié pour les opérations n'excédant pas CHF 1 million au sens de l'al. 1 (art. 8A al. 2 LDE). Le bénéficiaire de la réduction doit, dans tous les cas, deux ans au maximum après l'enregistrement de l'acte d'acquisition, remettre à l'administration la preuve de l'affectation de l'immeuble à sa résidence principale. Il doit, en outre, dès ce moment, occuper ce dernier, conformément à l'al. 1, durant une période continue de trois ans. À défaut, le solde non perçu des droits est immédiatement exigible. Fait exception le cas du décès du bénéficiaire (art. 8A al. 3 LDE).

E. 5

Le bénéficiaire de la réduction des droits est tenu, dans tous les cas, de compléter et de retourner à l'administration le formulaire de déclaration d'affectation effective établi à cet effet, accompagné d'une attestation de résidence de l'OCPM (art. 5 al. 2 du règlement d'application de l'art. 8A de la loi sur les droits d'enregistrement du 1er mars 2004 - RDE - D 3 30.03). La date de l'affectation effective du logement, déclarée selon l'al. 2, à partir de laquelle le bénéficiaire de la réduction est tenu d'occuper l'immeuble conformément à la loi, doit être justifiée par toute pièce utile (art. 5 al. 3 LDE).

Selon l'art. 6 al. 1 RDE, l'administration notifie le bordereau au bénéficiaire de la réduction des droits : a. qui n'a pas apporté dans les délais, conformément à l'art. 5, la preuve de l'affectation de l'immeuble à sa résidence principale, ou b. qui, dès l'affectation à sa résidence principale, n'a pas occupé l'immeuble conformément à la loi pendant une période minimum de trois ans.

E. 6

La chambre administrative de la Cour de justice, dans une jurisprudence relative à l'art. 8A al. 3 LDE (ATA/1442/2024 du 10 décembre 2024 consid. 2.3) a rappelé qu'il ne pouvait pas s'écouler plus de deux ans après l'enregistrement de l'acte d'acquisition pour que l'acquéreur ait effectivement établi son domicile au lieu de l'immeuble acquis et qu'avant l'échéance de ce délai, le propriétaire devait démontrer à l'administration avoir rempli cette condition. Il devait impérativement lui faire parvenir ses moyens de preuve, au plus tard le dernier jour dudit délai. Ces exigences n'étaient pas constitutives d'un formalisme excessif et avaient un caractère impératif. De même, le tribunal a retenu que le délai de deux ans prévu par l'art. 8A al. 3 LDE présentait un caractère péremptoire, de sorte que lorsque le contribuable ne fournissait pas les éléments de preuve avant son échéance, il perdait son droit à la réduction « Casatax » et devait en acquitter le montant (JTAPI/618/2024 du 24 juin 2024 consid. 12).

E. 7

En l'espèce, le recourant a acquis le bien immobilier litigieux par acte authentique du F_____ 2020, qui a été enregistré le 19 du même mois. Or, il n'a pas remis à

- 5/6 - A/2276/2024 l'AFC-GE la preuve qu'il occupait son logement sis au chemin B_____ n° 1_____ à titre de résidence principale dans le délai de deux ans. En effet, il n'a transmis la formule d'affectation effective à l'autorité intimée que le 1er mai 2024, soit près de quatre ans après l'enregistrement de l'acte d'achat de son logement. Cela étant, le prénommé objecte qu'il n'a pas pu respecter ledit délai, étant donné qu'il a acquis un bien immobilier sur plans. Il ne peut être suivi. En effet, ce délai présente un caractère péremptoire. Il ne pouvait ainsi être suspendu ou interrompu durant les travaux de construction de l'immeuble. Dès lors que le recourant n'a pas fourni à l'AFC-GE la preuve qu'il occupait le logement si au chemin B_____ n° 1_____ à titre de résidence principale dans le délai prescrit, il est tenu, pour cette raison déjà, de rembourser les droits d'enregistrement dont il a bénéficié lors de l'acquisition de ce bien.

E. 8

Quand bien même l'on voudrait tenir compte de l'impossibilité d'occuper un immeuble en cours de construction, ou dont la construction n'a même pas commencé, et admettre par hypothèse la possibilité que le délai de deux ans prévu par l'art. 8A al. 3 LDE ne démarre qu'à partir du moment où le logement est habitable, le recours devrait tout de même être rejeté en l'espèce. En effet, le recourant n'a pas occupé son logement durant une période continue de trois ans. En effet, selon ses propres explications, corroborées par les informations ressortant de la base de données de l'OCPM, il y a résidé du 1er juillet 2023 au 2 avril 2024 – soit durant huit mois – puis est revenu à son ancienne adresse, à la rue D_____ n° 2_____. Il n'est pas pertinent de connaître la raison pour laquelle il est retourné dans ce logement, selon lui afin de conserver ce bien en location, dont le propriétaire serait supposé vouloir résilier le bail. Puisque le logement litigieux n'a pas été occupé continûment durant trois ans, la reprise des droits d'enregistrement se justifie

également pour ce motif.

E. 9

Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté.

E. 10

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 succombe, est condamné 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. Aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

- 6/6 - A/2276/2024

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