

GE_GERICHTE JTAPI/510/2024 vom 27. Mai 2024

GE Cour de justice, 2024-05-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_510_2024

FR: GE_GERICHTE JTAPI/510/2024 du 27 mai 2024

IT: GE_GERICHTE JTAPI/510/2024 del 27 maggio 2024

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.

- 3/5 - A/2140/2023

E. 3

Conformément à l'art. 77 LCP (loi générale sur les contributions publiques du 14 décembre 1887 - D 3 05), les personnes morales doivent un impôt immobilier complémentaire sur les biens qu'elles détiennent. Cet impôt est calculé au 31 décembre de la période fiscale sur la valeur des immeubles à cette date (art. 76 al.

E. 6

Dans un arrêt plus ancien du 18 juillet 1984, le tribunal administratif avait statué que : "la valeur fiscale d'un immeuble ne saurait dépendre des fluctuations du rendement dues à des changements de locataires. Le fait que des appartements puissent rester vides pendant une certaine période, soit à cause d'une résiliation de bail, soit à cause de travaux de rénovation en cours ou à effectuer, ne modifie en rien la valeur fiscale de l'immeuble. Il en serait de même d'ailleurs dans l'hypothèse où un locataire ne paierait pas son loyer pour cause d'insolvabilité. C'est justement de ce genre de situation que le législateur a voulu tenir compte en introduisant dans le calcul de la valeur locative capitalisée les locaux qui ne sont pas loués, mais qui sont susceptibles de l'être. Ceci est confirmé par le sens de ce dernier terme qui veut dire ayant la capacité latente (Paul ROBERT, Dictionnaire alphabétique et analogique de la langue française, Paris 1972, p.1726). La question se poserait différemment si l'immeuble devenait objectivement inhabitable pour des raisons de sécurité et d'hygiène et dans une mesure telle que sa démolition devrait être ordonnée. (...) Ce n'est pas parce qu'un immeuble est vide qu'il perd sa valeur économique imposable, sous réserve de la situation d'un immeuble objectivement inhabitable car voué à la démolition, compte tenu de son état vétuste, insalubre et délabré. Dans ce dernier cas, il conviendra de faire recours à d'autres modes d'évaluation que la capitalisation de la valeur locative, s'agissant plutôt d'estimer la valeur imposable du terrain. Cette situation ne saurait être réalisée lorsque les appartements sont vides parce que le propriétaire veut rénover ou transformer l'immeuble. Dans cette hypothèse, les appartements sont toujours susceptibles d'être loués ;

c'est pour une raison personnelle que le propriétaire ne le fait pas" (RDAF 1985 p. 72, consid. 6 et 8).

- 4/5 - A/2140/2023

E. 7

En l'espèce, l'état locatif fiscal annexé à la déclaration de la recourante est manifestement conforme à ces principes, puisqu'il retient un loyer théorique pour la surface commerciale et les appartements vacants. C'est avec raison que l'AFC- GE s'est basée sur celui-ci pour déterminer la valeur fiscale de l'immeuble et calculer l'impôt immobilier complémentaire.

E. 8

A suivre le raisonnement de la recourante, un immeuble locatif intégralement en travaux aurait une valeur fiscale nulle, ce qui aboutirait à un résultat absurde. Le résultat serait tout aussi inacceptable en l'espèce si l'on devait retenir, comme la soutient la recourante, une capitalisation basée sur le seul loyer encaissé en 2021 de CHF 26'400.- qui aboutirait à une valeur fiscale déterminante de l'immeuble inférieure à CHF 706'000.-, qui est manifestement sans aucun rapport avec sa valeur vénale.

E. 9

Le recours sera rejeté.

E. 10

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, 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).

- 5/5 - A/2140/2023

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