RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/162/2007-FIN **ATA/403/2007**

DÉCISION

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 28 août 2007

sur expertise

2ème tour

dans la cause

Société Immobilière B_____ S.A.
représentée par Monsieur François Cochet, mandataire

contre

COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIÈRE D'IMPÔTS

et

ADMINISTRATION FISCALE CANTONALE

EN FAIT

1. La Société Immobilière B_____ S.A. (ci-après : la société ou la contribuable) a pour but l'achat, la vente, la construction et l'exploitation de tous biens immobiliers dans le canton de Genève, notamment ceux sis à B_____, près de Vésenaz. Elle a pour administrateur unique Monsieur A_____.

   La société est propriétaire de biens immobiliers formant le domaine de B_____, notamment de la parcelle n° _____ du cadastre de la commune de Choulex, sur laquelle est édifié un hangar. Celui-ci est occupé par une menuiserie constituée en société en nom collectif, dont l'un des associés est M. _____. Le loyer de ce hangar est fixé à CHF 3'600.- par année.

2. Le 11 décembre 2002, la société a transmis à l'administration fiscale cantonale (ci-après : l'AFC) sa déclaration 2001 pour l'impôt cantonal et fédéral direct. Il résulte du compte de pertes et profits que le produit total des loyers ascendait à CHF 41'000.-.

3. Le 29 novembre 2002, l'AFC a demandé à la contribuable diverses précisions au sujet de l'affectation et de l'occupation des biens immobiliers lui appartenant.

   Ces renseignements lui ont été communiqués les 17 janvier et 28 mars 2003.

4. Le 19 décembre 2003, l'AFC a transmis à la contribuable un bordereau rectificatif, remplaçant celui qu'elle lui avait notifié à titre provisoire auparavant, et dont il ressort que les loyers ont été repris pour CHF 46'000.-.

5. Le 6 janvier 2004, la contribuable a élevé réclamation, contestant les valeurs locatives retenues.

6. Le 12 mars 2004, la contribuable a fourni à l'AFC des renseignements complémentaires sur les bâtiments dont elle était propriétaire. En particulier, elle a exposé que le hangar précité était une grande halle en bois servant de dépôt, de garage et d'atelier de charpente. Elle a suggéré à l'AFC d'envoyer sur place un de ses architectes, afin qu'il procède à une estimation.

7. Le 16 avril 2004, Monsieur David Ohana, architecte au service des estimations immobilières de l'AFC, a rédigé un rapport. Il a estimé le loyer annuel du hangar à CHF 19'820.- et la valeur vénale à CHF 250'000.-. Quant à la valeur intrinsèque, il l'a évaluée à CHF 550'464.-.

8. Le 14 mai 2004, l'AFC a remis à la contribuable un bordereau rectificatif, fondé sur les chiffres précités, valant décision sur réclamation.

9. Le 9 juin 2004, la contribuable a recouru auprès de la commission cantonale de recours en matière d'impôts (ci-après : la commission). Les revenus de la société en nom collectif ne permettaient pas de couvrir le loyer retenu. La décision prise n'était pas acceptable sur le plan économique.

10. L'AFC s'est opposée au recours le 14 septembre 2005. Elle a toutefois admis deux éléments qui ne sont plus litigieux devant le Tribunal administratif. Au surplus, la valeur locative du hangar était bien de CHF 19'820.-.

11. Le 18 octobre 2005, la contribuable a répliqué. Le loyer de CHF 19'820.- était surfait, s'agissant d'un local en bois, sans chauffage, en terre battue et qui servait à entreposer du bois et à remiser des machines de chantier. De tels locaux, dans la région concernée, étaient loués pour CHF 300.- par mois, soit CHF 3'600.- l'an.

12. Le 9 novembre 2005, l'AFC a maintenu sa position. Le hangar avait une surface brute de 690 m2. Les locations de ce genre d'entrepôt variaient, sur le marché, entre CHF 50.- et CHF 100.-/m2. L'AFC avait retenu un loyer modéré de CHF 36.-/m2.

13. Par décision du 11 décembre 2006, la commission a rejeté le recours.

14. La contribuable a saisi le Tribunal administratif d'un recours le 17 janvier 2007. Seul était contesté le loyer retenu par l'AFC pour le hangar.

15. Le 6 février 2007, l'AFC a conclu au rejet du recours en se référant à la décision de la commission.

16. Le 2 mars 2007, la recourante a transmis au tribunal l'expertise qu'elle avait confiée à Monsieur Stéphane Guberan, architecte à Begnins.

Dans son rapport du 28 février 2007, celui-ci a estimé la valeur locative à CHF 7'200.- l'an. Le bâtiment, d'une surface de 690 m2, comportait les éléments suivants :

- une chaufferie de 50 m2 à l'usage d'un bâtiment annexe ;
- un emplacement pour l'entreposage de matériel de ferblanterie d'environ 60 m2 ;
- un emplacement pour effectuer des travaux de peinture, non permanent, de 60 m2 ;
- un espace pour le stockage de bois ;
- un espace d'environ 100 m2 comportant une machine pour la coupe de certains bois ;

- un espace d'environ 300 m2 utilisés pour stationner des véhicules.

Le sol se composait d'une dalle sur terre battue qui suivait la pente du terrain. Le bâtiment était fermé par des portes coulissantes. Il n'était pas indispensable à l'exploitation de l'entreprise.

17. Le 30 avril 2007, les parties ont été entendues par le tribunal, de même que les experts. La recourante a confirmé qu'elle ne contestait que la valeur locative retenue pour le hangar.

M. Ohana a expliqué qu'il avait fixé la valeur intrinsèque à CHF 500'000.- en se basant sur le volume construit et sur le coût de la construction en l'état. Il avait nuancé cette valeur pour tenir compte du rendement potentiel. Concrètement, il avait divisé la valeur locative théorique par deux.

M. Guberan, quant à lui, a relevé que l'objet en question était difficile à évaluer. Il s'était basé sur la méthode Wolfgang Naegeli, lequel donnait une fourchette pour l'état locatif de chaque groupe d'immeubles, oscillant dans la présente cause entre CHF 10.- et CHF 25.-/m2 et par année. Au vu de l'état du bâtiment, il était resté au bas de la fourchette et avait arrondi la somme à CHF 7'200.-.

M. Ohana a précisé que la méthode utilisée par M. Guberan permettait d'évaluer la valeur d'un terrain dans un contexte bâti. Pour la valeur locative, il s'agissait de la comparer avec les prix du marché, dont la méthode Naegeli ne tenait pas compte. Le hangar ne pouvait être offert en location sur le marché dans son état actuel.

M. A_____ a précisé que le bâtiment se trouvait en zone 4B artisanale. En raison de la pente du sol, il ne pouvait pas être utilisé pour des activités professionnelles. Le hangar ne disposait ni de W.-C., ni d'eau, ni de vestiaires et ne pouvait être loué seul.

La recourante a précisé qu'elle modifiait ses conclusions en ce qu'elle demandait que soit retenue, comme valeur locative, CHF 7'200.-, chiffre auquel M. Guberan était arrivé.

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05 ; art. 63 al. 1 litt. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

2. Selon l'article 11 de la loi sur l'imposition des personnes morales du 23 septembre 1994 (LIPM - D 3 15), l'impôt sur le bénéfice a pour objet le bénéfice net. L'article 12 lettre h LIPM précise que les allocations volontaires à des tiers et les prestations de toute nature fournies gratuitement à des tiers ou à des actionnaires de la société doivent être incorporées dans le bénéfice net imposable.

L'imposition du bénéfice des personnes morales repose donc sur le bénéfice tel qu'il découle du compte de pertes et profits, établi selon les règles du droit commercial et corrigé pour répondre aux exigences du droit fiscal dont l'objectif est d'imposer le contribuable selon sa réelle capacité contributive. L'autorité fiscale se fonde sur le bilan commercial présenté par la société et, cas échéant, le corrige au regard des dispositions du droit fiscal (ATA/201/2005 du 18 décembre 2005 et les références citées).

En l'espèce, seule reste litigieuse la valeur locative du hangar loué par la recourante à une société en nom collectif dont son actionnaire unique est associé.

3. Dès lors que les parties attribuent à ce hangar une valeur totalement différente en se fondant sur le rapport d'un architecte de l'AFC et sur celui d'un expert privé, le Tribunal administratif ordonnera une expertise judiciaire.

4. Le nom de l'expert, Monsieur Edouard Galley, régisseur à Genève et membre de la commission cantonale de conciliation et d'estimation en matière d'expropriation, ainsi que la mission d'expertise ont été soumis aux parties. Un délai échéant le 15 juin 2007 leur a été accordé pour se déterminer sur la mission d'expertise ainsi que sur d'éventuels motifs de récusation de ce dernier. Sans nouvelles de leur part dans le délai imparti, le tribunal considérerait qu'elles n'avaient pas de remarques à formuler.

5. Le 4 juin 2007, l'AFC s'est déclarée d'accord avec la mission d'expertise et avec l'expert désigné par le tribunal.

Quant à la contribuable, elle n'a pas donné suite au courrier qui lui avait été adressé.

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 17 janvier 2007 par la Société Immobilière B_____ S.A. contre la décision de la commission cantonale de recours en matière d'impôts du 11 décembre 2006 ;

préalablement :

ordonne une expertise ;

la confie à Monsieur Edouard Galley ;

dit que la mission d'expertise sera la suivante :

a) prendre connaissance du dossier de la cause A/162/2007 ;

b) examiner le bâtiment édifié sur la parcelle n°_____ du cadastre de la commune de Choulex ;

c) prendre tous renseignements utiles ;

d) établir un rapport écrit répondant aux questions suivantes :

    1. Quelle était, en 2000 et en 2001, la valeur locative du hangar édifié sur la parcelle n° _____ de la commune de Choulex, propriété de la Société Immobilière B_____ S.A. ;

    2. Expliquer les éléments retenus dans sa détermination ;

    3. Faire toute autre remarque utile.

réserve le sort des frais de la procédure jusqu'à droit jugé au fond ;

dit que, conformément aux articles 82 et suivants de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), la présente décision peut être portée dans les trente jours qui suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'article 42 LTF. La présente décision et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être jointes à l'envoi ;

communique la présente décision à M. François Cochet, mandataire de la S.I. B_____ S.A. ainsi qu'à la commission cantonale de recours en matière d'impôts et à l'administration fiscale cantonale, ainsi qu'à Monsieur Edouard Galley, chargé de l'expertise.

Siégeants : M. Paychère, président, Mmes Hurni et Bovy, M. Thélin, Mme Junod, juges.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste adj. a.i. :	le président :
P. Pensa	F. Paychère

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :