

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2322/2007-FIN

ATA/506/2007

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 9 octobre 2007

dans la cause

Monsieur T_____

représenté par Me Michel Lambelet, avocat

contre

ADMINISTRATION FISCALE CANTONALE

et

COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIÈRE D'IMPÔTS

EN FAIT

1. Monsieur T_____, régisseur de profession, est domicilié à Genève.
2. Dans sa déclaration fiscale 2001-B, M. T_____ a indiqué un revenu annuel imposable de CHF 373'302.- et une fortune imposable de CHF 1'130'293.-.

Dans le bilan de son agence immobilière, société en nom, arrêté au 31 décembre 2001, il a mentionné des immeubles pour une valeur totale de CHF 2'575'700.-, dont un immeuble locatif, sis rue de la C_____, était déclaré à hauteur de CHF 1'805'700.-, soit le prix d'acquisition.

3. Le 26 janvier 2004, l'administration fiscale cantonale (ci-après: AFC) a envoyé au contribuable un bordereau de taxation ICC 2001 de CHF 115'518,35, calculé sur la base d'un revenu imposable de CHF 373'312.- et une fortune imposable de CHF 1'291'956.-. La valeur de l'immeuble susmentionné avait été portée à 1'965'706.-.
4. Par courrier recommandé du 12 février 2004, M. T_____ a élevé réclamation contre ce bordereau.

La valeur des actifs commerciaux avait été augmentée de CHF 160'006.- à tort suite à une réévaluation des immeubles. La différence entre la valeur comptable et la valeur fiscale retenue était injustifiée.

L'AFC n'avait pas fait suite à la demande de remboursement de l'impôt anticipé datée du 11 décembre 2002. Des précisions étaient demandées sur le traitement fiscal qui serait appliqué au moment de la vente des immeubles en question.

5. Par décision du 16 décembre 2004, l'AFC a rejeté la réclamation.

La valeur fiscale d'un immeuble commercial était déterminée selon l'article 7 lettre b de la loi sur l'imposition des personnes physiques - Impôt sur la fortune du 22 septembre 2000 (LIPP-III - D 3 13). La valeur comptable de l'immeuble ne pouvait pas être inférieure à la valeur fiscale déterminée. C'était à juste titre que la différence entre la valeur vénale et la valeur fiscale avait été taxée.

6. Par acte du 14 janvier 2005, M. T_____ a recouru auprès de la commission de recours en matière d'impôt (ci-après: CCRMI). Il concluait à l'annulation de la décision sur réclamation de l'AFC.

Il contestait la modification de la valeur comptable de l'immeuble en question. Souhaitant au préalable pouvoir trancher le litige avec l'administration, il demandait un délai supplémentaire pour compléter ses écritures.

7. Dans sa réponse du 6 février 2006, l'AFC a précisé la teneur de l'article 7 lettre a LIPP III.

La valeur fiscale des immeubles locatifs était calculée en capitalisant l'état locatif annuel aux taux fixés chaque année par le Conseil d'Etat. Celui-ci se déterminait d'après les loyers obtenus des locaux loués et des loyers qui pourraient être obtenus de ceux susceptibles d'être loués, y compris ceux occupés par le propriétaire et sa famille.

Dans la mesure où l'AFC n'était pas liée par la valeur comptable pour déterminer la valeur du capital qui devait être incluse dans la fortune imposable, la réévaluation de l'immeuble en question pour en fixer la valeur déterminante pour l'impôt sur la fortune était justifiée.

8. M. T_____ a répliqué par pli du 13 avril 2006 en persistant dans les termes de son recours.

En sa qualité de régisseur, M. T_____ était astreint à l'inscription au registre du commerce et, partant, à la tenue d'une comptabilité en bonne et due forme (art. 957 ss de la loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le code civil suisse (Livre cinquième: Droit des obligations) - CO - RS 220).

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le fisc était lié par les dispositions impératives du droit civil en matière comptable, sauf dérogations dans la loi fiscale. L'AFC étant liée par le CO, le bilan annuel d'exploitation de l'entreprise était la base de la taxation pour l'impôt sur le bénéfice net de l'entreprise et la fortune commerciale.

9. Par décision du 7 mai 2007, notifiée au recourant le 18 mai 2007, la CCRMI a rejeté le recours.

Selon la jurisprudence de la CCRMI, l'autorité fiscale n'était pas liée par la valeur comptable d'un bien immobilier commercial et pouvait la réévaluer.

En retenant une valeur de CHF 1'965'706.- pour l'immeuble en cause, l'AFC avait fait une saine application de l'article 7 lettre a LIPP-III.

10. Le 14 juin 2007, M. T_____ a interjeté recours auprès du Tribunal administratif.

Il reprenait pour l'essentiel les arguments développés par-devant la CCRMI.

11. Le 12 juillet 2007, la CCRMI a persisté dans les termes de sa décision.

12. Le 18 juillet 2007, l'AFC a répondu, elle conclut au rejet du recours et à la confirmation de la décision de la CCRMI du 7 mai 2007.

Elle se référait au surplus à ses écritures des 6 février et 20 avril 2006.

13. Sur quoi, la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

1. Interjeté dans le délai de trente jours suivant la notification de la décision prise le 7 mai 2007 par la CCRMI, le recours est recevable (art. 53 al. 1 de la loi de procédure fiscale du 4 octobre 2001 – LPFisc – D 3 17).
2. Selon l'article 14 alinéa 1 de la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID - RS 642.14), la fortune est estimée à la valeur vénale. Toutefois, la valeur de rendement peut être prise en considération de façon appropriée.
3. L'article 7 lettre a LIPP-III dispose que la valeur des immeubles locatifs est calculée en capitalisant l'état locatif annuel aux taux fixés chaque année par le Conseil d'Etat, sur proposition d'une commission d'experts, composée paritairement de représentants de l'administration fiscale et de personnes spécialement qualifiées en matière de propriétés immobilières et désignées par le département. L'état locatif annuel se détermine d'après les loyers obtenus des locaux loués et des loyers qui pourraient être obtenus de ceux susceptibles d'être loués, y compris ceux occupés par le propriétaire et sa famille.
4. La valeur vénale au sens du droit fiscal ne correspond pas à une valeur que l'on peut déterminer exactement de manière mathématique mais, en règle générale, à une valeur d'estimation ou de comparaison (ATF 128 I 240 consid. 3.2.1 p. 249). La loi sur l'harmonisation fiscale ne prescrit pas aux cantons une méthode d'évaluation. Dans la mesure où toute estimation, quelle que soit la méthode utilisée, aboutit à une certaine marge - variable - d'inexactitude, le Tribunal fédéral considère qu'il est admissible de fixer la valeur déterminante pour l'impôt sur la fortune des immeubles sur la base d'estimations prudentes, schématiques, même si cela a pour conséquence que les valeurs ainsi déterminées divergent dans une certaine mesure des valeurs effectives du marché (ATF 128 I 240 consid. 3.2.2 p. 249 ; 124 I 193 consid. 4a p. 199 et les références citées ; arrêt du Tribunal fédéral du 20 avril 2005, publié in RDAF 2005 II p. 289).
5. Le recourant soutient, à tort, que l'AFC est liée par les dispositions du CO en matière comptable. Si, en règle générale, les biens immatériels et la fortune mobilière qui font partie de la fortune commerciale sont estimés à la valeur comptable, fiscalement déterminante (art. 4 al. 3 LIPP-III), les immeubles font

l'objet de règles spéciales d'évaluation. En droit genevois, une telle règle est prévue à l'art. 7 LIPP-III (X. OBERSON, Droit fiscal suisse, Genève 2007, p. 170-171 n. 17 s. ; W. RYSER et B. ROLLI, Précis de droit fiscal suisse, Berne 2002, p. 405.

6. En l'espèce, le recourant ne conteste pas le calcul qui a été effectué. Seul le principe est mis en cause.

7. L'administration a fait une saine application de l'article 7 lettre a LIPP-III en déterminant la valeur de l'immeuble par la capitalisation de son état locatif annuel. Il ressort des dispositions fédérales et cantonales précitées que la méthode d'évaluation des immeubles appartenant à la fortune commerciale n'est pas limitée par la valeur figurant au bilan.

Partant, l'argument du recourant tombe à faux, dès lors que la valeur comptable de l'immeuble n'est pas déterminante au regard de l'article 7 lettre a LIPP-III. Le recours sera donc rejeté et la décision de la CCRMI confirmée.

8. Un émoulement de CHF 1'000.- sera mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 87 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 14 juin 2007 par Monsieur T_____ contre la décision de la commission cantonale de recours en matière d'impôts du 7 mai 2007 ;

au fond :

le rejette ;

confirme la décision de la commission cantonale de recours en matière d'impôt du 7 mai 2007 ;

met à la charge du recourant un émoulement de CHF 1'000.- ;

dit que, conformément aux articles 82 et suivants de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), le présent arrêt peut être porté 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. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Me Michel Lambelet, avocat du recourant ainsi qu'à l'administration fiscale cantonale et à la commission cantonale de recours en matière d'impôts.

Siégeants : M. Paychère, président, Mme Bovy, M. Thélin, Mme Junod, juges,
M. Torello, juge suppléant.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste :

C. Del Gaudio-Siegrist

le président :

F. Paychère

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :