

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2656/2007-ICC

ATA/821/2010

**ARRÊT**

**DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

**du 23 novembre 2010**

**2<sup>ème</sup> section**

dans la cause

**ADMINISTRATION FISCALE CANTONALE**

contre

**Madame et Monsieur J\_\_\_\_\_**  
représentés par Fiduciaire Patrick Tritten, mandataire

\_\_\_\_\_  
**Recours contre la décision de la commission cantonale de recours en matière  
administrative du 15 juin 2009 (DCCR/560/2009)**

---

## EN FAIT

1. Madame J\_\_\_\_\_ et son époux, Monsieur J\_\_\_\_\_, (ci-après : les époux J\_\_\_\_\_ ou les contribuables) sont domiciliés à Vérenaz et contribuables dans le canton de Genève.
2. Selon acte notarié daté des 17 juin et 1<sup>er</sup> juillet 1999, intitulé "cession immobilière ensuite de liquidation de société et transfert à l'actionnaire", Mme J\_\_\_\_\_ est devenue propriétaire en nom pour une valeur globale de 2'300'000.- des parcelles n<sup>os</sup> X\_\_\_\_\_ et Y\_\_\_\_\_ de la commune de Genève, section Plainpalais, à l'adresse numéro 23 Z\_\_\_\_\_. Cette somme avait été déterminée à partir de la valeur de liquidation de la S.I. D\_\_\_\_\_ (ci-après : la S.I.)
3. Sur la parcelle n° X\_\_\_\_\_ sont érigés : une dépendance (bâtiment n° 41) de 2 m<sup>2</sup> et une habitation (n° 42) de 322 m<sup>2</sup>. Par ailleurs, un bois, d'une surface de 1'861 m<sup>2</sup>, occupe une partie du terrain le reste, soit 5'320 m<sup>2</sup> étant un champ ou un pré. La surface totale de ce bien-fonds est donc de 7'505 m<sup>2</sup>. Celui-ci n'est grevé d'aucune servitude.

Quant à la parcelle n° Y\_\_\_\_\_, d'une surface totale de 3'389 m<sup>2</sup>, elle comporte un bois sur 1'058 m<sup>2</sup>, un champ ou un pré de 2'331 m<sup>2</sup>.

En 1933, cette parcelle a fait l'objet des inscriptions des servitudes suivantes :

- en droit en charge : genre et hauteur des clôtures ;
- en droit : canalisations ;
- en droit : canalisations d'égout.

La parcelle n° X\_\_\_\_\_ a été exploitée du 1<sup>er</sup> mai 1989 au 30 septembre 2009 et le bâtiment qu'elle comporte était connu sous le nom du restaurant du "R\_\_\_\_\_". Quant à la parcelle contiguë, n° Y\_\_\_\_\_, elle était utilisée pour l'accès à la précédente d'une part, et pour servir de parking aux clients, aux employés du restaurant et aux propriétaires de celui-ci.

4. Le 14 septembre 2005, la parcelle n° Y\_\_\_\_\_ a été dissoute et rattachée à la parcelle n° X\_\_\_\_\_ pour n'en former plus qu'une, portant le n° U\_\_\_\_\_.
- Il sera revenu ci-après sur la zone dans laquelle se trouve cette dernière située au bord de l'Arve.
5. Le litige concerne l'impôt cantonal et communal (ci-après : ICC) 2002.

6. Dans leur déclaration fiscale 2002, les contribuables ont en effet mentionné une valeur fiscale de CHF 1'521'439.- par capitalisation de l'état locatif de CHF 125'823.- au taux de 8,27 %.
7. L'administration fiscale cantonale (ci-après : AFC) a expédié aux contribuables le 21 février 2005 un bordereau de taxation 2002 s'élevant à 46'296,45 calculé sur la base d'un revenu et d'une fortune imposables s'élevant respectivement à CHF 120'563.- et CHF 2'981'245.-.
8. Au titre de la fortune immobilière, ce bordereau mentionnait les montants suivants :

Code	Nature de la rubrique	Civilité	Commune Pays	Montants admis
15.10	Immeubles occupés par le propriétaire	Monsieur	6621	CHF 240'396.-
15.10	Immeubles occupés par le propriétaire	Monsieur	6616	CHF 944'304.-
15.20	Immeubles locatifs ou loués	Monsieur	6616	CHF 251'456.-
15.20	Immeubles locatifs ou loués	Madame	6621	CHF 506'390.-
15.20	Immeubles locatifs ou loués	Madame	6621	CHF 1'521'439.-

9. Le 22 février 2005, les contribuables ont élevé réclamation en déplorant l'absence d'explications de la part de l'AFC quant à la modification des valeurs fiscales des immeubles précités, à laquelle celle-ci avait procédé.
10. Le 11 juin 2007, l'AFC a établi un bordereau rectificatif tenant compte de l'estimation de parcelle n° Y\_\_\_\_\_ pour un montant de CHF 506'390.- suite à l'acte de cession précité. Ce bordereau rectificatif s'établissait comme suit :

Code	Nature de la rubrique	Civilité	Commune Pays	Montants admis
15.10	Immeubles occupés par le propriétaire	Monsieur	6616	CHF 201'165.-
15.10	Immeubles occupés par le propriétaire	Monsieur	6621	CHF 240'396.-
15.10	Immeubles occupés par le propriétaire	Monsieur	6616	CHF 944'304.-
15.20	Immeubles locatifs ou loués	Madame	6621	CHF 506'390.-
15.20	Immeubles locatifs ou loués	Madame	6621	CHF 1'521'439.-

11. Par lettre-signature postée le 5 juillet 2007, les contribuables, représentés par leur fiduciaire, ont recouru contre cette décision sur réclamation auprès de la commission cantonale de recours en matière d'impôts, devenue depuis la commission cantonale de recours en matière administrative (ci-après : CCRA), le bordereau rectificatif reçu ne comportant aucune explication quant aux modifications des valeurs immobilières auxquelles l'AFC avait procédé. La décision sur réclamation se bornait à mentionner la valeur de la parcelle n° 3787 à hauteur de CHF 506'390.- suite à l'acte de cession sans donner aucune explication quant aux autres valeurs. Il fallait arriver au stade du recours pour obtenir des informations de la part de l'AFC. La contribuable était propriétaire des immeubles n°s X\_\_\_\_\_ et Y\_\_\_\_\_ formant un tout et dont la valeur fiscale par capitalisation s'élevait à CHF 1'521'439.- comme indiqué sous rubrique 66.21.

Ce montant de CHF 506'390.- avait été ajouté alors qu'il était déjà inclus dans la somme de CHF 1'521'439.- figurant sous rubrique 66.21. Par ailleurs, la contribuable possédait une grange valant CHF 240'396.-, mais cet immeuble figurait sous la rubrique relative à M. J \_\_\_\_\_. Les recourants dénonçaient ainsi une double imposition de la parcelle n° Y \_\_\_\_\_ alors que le notaire chargé de la liquidation de la S.I. D \_\_\_\_\_ (ci-après : la S.I.) avait estimé la valeur globale de sortie des deux parcelles à CHF 2'300'000.-.

Selon les plans produits, les deux parcelles n°s X \_\_\_\_\_ et Y \_\_\_\_\_ avaient été réunies sous le n° U \_\_\_\_\_, ce qui démontrait leur "rapprochement".

12. Le 26 juin 2008, l'AFC a conclu au rejet du recours.

La cession des deux parcelles avait été acceptée sur la base d'une valeur totale de CHF 2'300'000.-. Le service immobilier de l'AFC avait fixé des valeurs distinctes pour chacune d'elles. La valeur de la parcelle n° X \_\_\_\_\_ sur laquelle se trouvaient le restaurant et les logements avait été arrêtée à CHF 1'521'439.- en fonction des indications des contribuables et de l'état locatif produit. Quant à la valeur de la parcelle n° Y \_\_\_\_\_, elle avait été estimée à CHF 506'390.- "compte tenu de son lieu de situation, de sa surface et des prix obtenus pour d'autres propriétés de même nature se trouvant dans des conditions analogues. Le total de ces deux valeurs, à savoir CHF 2'027'829.- restait très inférieur à la valeur de cession de ces parcelles, soit CHF 2'300'000.-".

Dans leur réplique et duplique respectives des 7 et 16 juillet 2008, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

13. Par décision du 15 juin 2009, la CCRA a admis le recours des contribuables en confirmant la manière de procéder de l'AFC s'agissant de la parcelle n° X \_\_\_\_\_, laquelle était conforme à l'art. 7 let. a de la loi sur l'imposition des personnes physiques - Impôt sur la fortune du 22 septembre 2000 (aLIPP-III - D 3 13), cette valeur ayant été établie sur la base de l'état locatif fourni et du taux de capitalisation prévu à l'art. 4 du règlement d'application de la loi sur l'imposition des personnes physiques du 19 décembre 2001 (aRIPP-III - D 3 13.01) pour l'année fiscale 2002.

En revanche, l'ancienne parcelle n° Y \_\_\_\_\_ d'une surface de 3'389 m<sup>2</sup> comprenait un champ ou un pré de 2'331 m<sup>2</sup> et un bois de 1'058 m<sup>2</sup>. La CCRA a considéré que cette parcelle était largement inconstructible du fait de l'importance de la surface boisée qu'elle comportait d'une part, et de sa situation au bord de l'Arve, d'autre part. Les recourants avaient affirmé, sans être contredits, que l'usage essentiel de cette parcelle consistait à servir de parking et d'accès pour l'établissement public exploité sur la parcelle voisine et la réunion de celles-ci, intervenue en 2005, démontrait l'unité économique qu'elle constituait. Ce faisant, la CCRA a considéré que la parcelle n° Y \_\_\_\_\_ n'avait pas de valeur propre,

indépendante de la parcelle n° X\_\_\_\_\_, raison pour laquelle, la somme de CHF 506'390.- qui lui avait été attribuée devait être retranchée de la fortune brute des recourants. Elle a ainsi renvoyé le dossier à l'AFC pour nouvelle taxation au sens des considérants.

14. Par acte du 21 juillet 2009, l'AFC a recouru auprès du Tribunal administratif concluant à l'annulation de ladite décision, qualifiée d'arbitraire. Selon l'art. 7 let. b LIPP-III, les immeubles servant exclusivement et directement à l'exploitation d'un commerce devaient être évalués de manière propre en tenant compte de la valeur actuelle du terrain, des constructions et des installations qui en étaient les accessoires. Or, dans la décision querellée, la CCRA admettait que la parcelle n° 3787 servait directement à l'exploitation de la parcelle n° X\_\_\_\_\_ puisque cette dernière faisait usage de parking et d'accès. En violation de l'art. 7 let. b LIPP-III toutefois, la CCRA retenait que cette parcelle-ci n'avait pas de valeur indépendante de l'autre parcelle. S'agissant de la parcelle n° Y\_\_\_\_\_, l'AFC avait tenu compte de la valeur du terrain "eu égard à son lieu de situation, de sa surface et des prix obtenus pour d'autres propriétés de même nature se trouvant dans des conditions analogues. Cette valeur avait ainsi été arrêtée à CHF 506'390.-. La réunion de ces deux parcelles en 2005 était sans incidence sur la période fiscale litigieuse.
15. Le 31 juillet 2009, les contribuables ont considéré que le recours de l'AFC était largement téméraire, qu'il devait être rejeté et "qu'une indemnité compensatoire" de CHF 5'000.- devait leur être accordée pour participation aux frais de recours.
16. La CCRA a déposé son dossier le 11 août 2009.
17. Le 22 février 2010, le juge délégué a prié l'AFC de produire les éléments qu'elle avait pris en considération pour fixer la valeur de la parcelle n° Y\_\_\_\_\_, en particulier les prix des ventes des autres propriétés auxquelles elle avait fait référence.

Le même jour, le juge délégué a invité le département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : DCTI) à lui indiquer quelle était la partie constructible de la parcelle n° Y\_\_\_\_\_ située apparemment pour partie en 5<sup>ème</sup> zone et pour partie en zone de bois et forêt, selon le site T\_\_\_\_\_ dudit département.

Le même jour toujours, le juge délégué a prié les contribuables de produire toutes pièces démontrant si l'état locatif pris en considération par l'AFC pour la parcelle n° X\_\_\_\_\_ incluait ou non la location de la parcelle n° Y\_\_\_\_\_, faisant office de parking.

18. Le 7 mars 2010, les contribuables ont produit une attestation de la régie Moser Vernet & Cie, ainsi que le bail à loyer du 24 avril 1989 d'un montant annuel de CHF 60'000.- qui liait la S.I. alors propriétaire du R\_\_\_\_\_, à l'ancienne locataire, Madame W\_\_\_\_\_, selon lequel l'immeuble abritant le restaurant et les habitations comportait également à titre de dépendances, des garages et l'usage complet de la propriété. Les contribuables soulignaient que ces pièces démontraient que la parcelle n° Y\_\_\_\_\_ était bien à disposition du restaurant se trouvant sur la parcelle n° X\_\_\_\_\_.
19. Le 10 mars 2010, le DCTI a envoyé au juge délégué une copie du plan de zone indiquant pour la parcelle n° Y\_\_\_\_\_ que 2'165 m<sup>2</sup> de celle-ci se trouvaient en zone villas et le solde, soit 1'224 m<sup>2</sup> en zone de bois et forêt. Elle était entièrement située dans le périmètre visé par la loi sur la protection générale des rives de l'Arve (L 4.16). Le plan directeur de quartier (ci-après : PDQ) n° 29413-251 "C\_\_\_\_\_/Z\_\_\_\_\_", adopté par le Conseil municipal de la Ville de Genève le 11 mars 2003 et par le Conseil d'Etat le 24 novembre 2004, démontrait que seule une partie de la parcelle n° Y\_\_\_\_\_ jouissait d'une surface constructible. Le DCTI poursuivait en ces termes : "Ce PDQ référence (recte référence) la parcelle (ndr n° Y\_\_\_\_\_ ) comme faisant partie d'un périmètre à inclure dans un projet de plan de site avec une application nulle ou limitée des normes de la zone 5 (villa). Les bâtiments du périmètre sont à conserver avec leurs abords et font l'objet d'une analyse. D'éventuels potentiels à bâtir restent limités sur le solde de la parcelle".
20. Quant à l'AFC, elle a répondu le 11 mars 2010 en produisant une note établie le 5 mars 2010 par Monsieur V\_\_\_\_\_, fonctionnaire de son service immobilier, expliquant la manière dont il avait établi la valeur de la parcelle n° Y\_\_\_\_\_ : 1'059 m<sup>2</sup> avaient été estimés à CHF 2.- le m<sup>2</sup> et 2'330 m<sup>2</sup> à CHF 213,17 le m<sup>2</sup>, représentant respectivement CHF 2'118.- et CHF 496'697.- pour un total de CHF 506'390.-. La valeur moyenne du m<sup>2</sup> pour ce terrain s'élevait à CHF 149,42 incluant la valeur symbolique du petit bâtiment d'époque.

Les ventes citées à titre comparatif étaient les suivantes :

- la parcelle n° T\_\_\_\_\_, d'une surface de 1'638 m<sup>2</sup>, voisine de la n° Y\_\_\_\_\_, comportant une villa et située en 5<sup>ème</sup> zone résidentielle, à l'adresse 21A Z\_\_\_\_\_, avait été vendue en 1981 pour le prix de CHF 950'000.-. L'AFC avait majoré ce montant de 20 % suite à la prolongation de l'estimation décennale : le service immobilier avait fixé à CHF 313.- le prix du m<sup>2</sup> (CHF 512'760 : 1'638) ;
- la parcelle n° 2271, d'une surface de 3'186 m<sup>2</sup>, voisine également de la n° Y\_\_\_\_\_, comportait un bâtiment. 1'486 m<sup>2</sup> étaient situés en 5<sup>ème</sup> zone résidentielle et 1'700 m<sup>2</sup> en zone de bois et forêt, à l'adresse 21B Z\_\_\_\_\_. L'estimation avait subi les majorations décennales. L'AFC avait retenu un prix

---

moyen de CHF 56,96 le m<sup>2</sup>, la partie en zone résidentielle étant estimée à CHF 103,68 le m<sup>2</sup> et celle en bois et forêt à CHF 8,64 le m<sup>2</sup> ;

- la parcelle n° 2069, d'une surface de 1'755 m<sup>2</sup>, voisine de la n° Y\_\_\_\_\_, comportait un bâtiment. Elle avait également subi les majorations décennales et se trouvait à raison de 1'400 m<sup>2</sup> en 5<sup>ème</sup> zone résidentielle et de 355 m<sup>2</sup> en zone de bois et forêt, à l'adresse 31 Z\_\_\_\_\_. L'AFC avait fixé un prix moyen de CHF 56,88 le m<sup>2</sup>, la partie en zone résidentielle étant estimée à CHF 69,12 le m<sup>2</sup> et celle en zone de bois et forêt à CHF 8,64 le m<sup>2</sup>.

La moyenne de ces trois prix moyens précités s'établissait ainsi à CHF 140,95 le m<sup>2</sup>, alors que celle fixée pour la parcelle n° Y\_\_\_\_\_ était de CHF 149,42 "dans un marché immobilier différent".

M. V\_\_\_\_\_ ajoutait que "la parcelle résultant de la réunion de ces deux parcelles a fait l'objet d'une donation en 2009. La valeur indiquée dans l'acte s'élevait à CHF 2'287'000.- pour une surface de 10'117 m<sup>2</sup>, soit CHF 226.- le m<sup>2</sup>.

21. Le 13 avril 2010, les contribuables ont maintenu que quels que soient les chiffres retenus, l'estimation de la parcelle n° Y\_\_\_\_\_ faisait doublon avec celle de la n° X\_\_\_\_\_ pour les raisons déjà exposées.
22. Après consultation du site T\_\_\_\_\_, le juge délégué a constaté que tant les parcelles n<sup>os</sup> X\_\_\_\_\_ et Y\_\_\_\_\_, que celles citées à titre de comparaison par l'AFC, soit celles portant les n<sup>os</sup> A\_\_\_\_\_, T\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, étaient incluses dans le périmètre de protection des rives de l'Arve.
23. Sur quoi, la cause a été gardée à juger.

## 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 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).
2. Le litige porte sur la valeur fiscale des parcelles n<sup>os</sup> X\_\_\_\_\_ et Y\_\_\_\_\_ pour l'ICC 2002, celles-ci n'ayant été réunies qu'en 2005 sous le n° U\_\_\_\_\_.
3. a. La nouvelle loi sur l'imposition des personnes physiques adoptée le 12 juin 2009 par le Grand Conseil a été acceptée en votation populaire le 27 septembre 2009 (LIPP - D 3 08). Elle unifie les cinq lois issues de l'adaptation de la législation fiscale genevoise sur l'imposition des personnes physiques aux exigences de la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et

des communes du 14 décembre 1990 (LHID - RS 642.14). A teneur de son art. 69 al. 1 let. c, la LIPP abroge la LIPP-III.

b. Conformément à son art. 71, la LIPP est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2010. D'après son art. 72 al. 1, elle s'applique pour la première fois aux impôts de la période fiscale 2010. Les impôts relatifs aux périodes fiscales antérieures demeurent régis par les dispositions de l'ancien droit, même après l'entrée en vigueur de la nouvelle loi.

c. Le litige concernant l'ICC 2002 doit ainsi être examiné selon l'ancienne LIPP-III loi sur l'imposition des personnes physiques - Impôt sur la fortune du 22 septembre 2000 (aLIPP-III - D 3 13).

4. A teneur de l'art. 2 let. a aLIPP-III de la loi sur l'imposition des personnes physiques, les immeubles situés dans le canton sont soumis à l'impôt sur la fortune.

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 (art. 7 let. a aLIPP-III).

Les terrains improductifs ou à bâtir sont estimés en tenant compte de leur situation, des servitudes ou autres charges foncières les grevant, de prix d'achats récents ou d'attributions ensuite de succession ou de donation et des prix obtenus pour d'autres terrains de même nature qui se trouvent dans des conditions analogues, à l'exception des ventes effectuées à des prix de caractère spéculatif (art. 7 let. d aLIPP-III).

Les autres immeubles, notamment les villas, parcs, jardins d'agrément, ainsi que les immeubles en copropriété par étage, sont estimés en tenant compte du coût de leur construction, de leur état de vétusté, de leur ancienneté, des nuisances éventuelles, de leur situation, des servitudes et autres charges foncières les grevant, de prix d'achats récents ou d'attribution ensuite de succession ou de donation et des prix obtenus pour d'autres propriétés de même nature qui se trouvent dans des conditions analogues, à l'exception des ventes effectuées à des prix de caractère spéculatif.

Cette estimation est diminuée de 4% par année d'occupation continue par le même propriétaire ou usufruitier, jusqu'à concurrence de 40%. Il est également tenu compte de la durée d'occupation continue par le précédent propriétaire, lorsqu'il s'agit, en cas de liquidation du régime matrimonial, de donation, d'acquisition par avancement d'hoirie ou par succession, du conjoint, de ses parents en ligne directe ou de ses frères et sœurs (art. 7 let. e aLIPP-III).

Dans trois arrêts récents, le Tribunal a d'ailleurs jugé que l'évaluation des immeubles locatifs sis dans le canton de Genève par la capitalisation de l'état locatif annuel au taux fixé par une commission d'experts selon les dispositions de l'art. 3 al. 1 aRIPP-III ; était conforme aux exigences posées par l'art. 14 LHID (ATF 134 II 207 consid. 3.8 in fine p. 215 s ; Arrêts du Tribunal fédéral 2C\_316/2010 du 29 juillet 2010 ; 2C\_820/2008 du 23 avril 2009 ; in RF 64/2009 755.

5. En l'espèce, l'administration a procédé à une évaluation fiscale de l'ancienne parcelle n° X\_\_\_\_\_ sur la base de l'état locatif fourni par la recourante et en appliquant le taux de capitalisation prévu à l'art. 4 aRIPP-III pour l'année fiscale 2002.

Cette manière de faire est conforme à l'art. 7 let. a aLIPP-III et conforme à l'art. 14 LHID, comme indiqué ci-dessus.

6. La seule question à trancher a trait à la valeur fiscale attribuée à la parcelle n° Y\_\_\_\_\_, les contribuables considérant que celle-là est incluse dans celle de la parcelle n° X\_\_\_\_\_ et l'AFC l'ayant fixée à CHF 506'390.- en fonction des opérations immobilières réalisées par des tiers sur les parcelles voisines n°s A\_\_\_\_\_, T\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ rapportées à l'année fiscale considérée. De plus, l'AFC argue que même en ajoutant la somme de CHF 506'390.- à celle de CHF 1'521'439.- retenue pour la parcelle n° X\_\_\_\_\_, l'estimation reste inférieure à la valeur de cession fixée par le notaire en 1999 à CHF 2'300'000.- correspondant à la valeur de liquidation de la S.I.

7. L'AFC doit s'en tenir à l'application stricte de l'art. 7 let a aLIPP-III et se borner à capitaliser l'état locatif annuel du bien considéré au taux fixé par le Conseil d'Etat, comme elle l'a fait pour la parcelle n° X\_\_\_\_\_ : dans ce cas, et au vu du bail produit, elle doit admettre que le montant ainsi obtenu s'élevant à CHF 1'521'439.- correspond à la valeur fiscale des deux parcelles, qui forment un tout pour les raisons déjà exposées.

8. En ajoutant à ce dernier montant une valeur pour la parcelle n° 3787, l'AFC a cherché à établir - sans y parvenir - une valeur plus proche de la valeur de cession. De plus, elle ne pouvait se contenter de comparer la parcelle n° 3787 aux parcelles n°s A\_\_\_\_\_, T\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ en déterminant de manière artificielle et peu convaincante un prix moyen à quelque CHF 140.- le m<sup>2</sup>.

La forme particulière de la parcelle n° X\_\_\_\_\_ et sa situation en zone de bois et forêt pour un tiers environ d'une part, et dans le périmètre de protection des rives de l'Arve d'autre part, ne la rendent toutefois pas totalement inconstructible. Elle comporte des droits à bâtir - qui n'ont pas été chiffrés certes - mais qui pourraient être reportés sur la parcelle n° X\_\_\_\_\_ et qui peuvent l'être plus facilement encore depuis la réunion des deux parcelles en 2005.

La CCRA a cependant considéré que la parcelle n° Y\_\_\_\_\_ était largement inconstructible au point qu'elle n'avait pas de valeur propre. L'instruction à laquelle le tribunal de céans a procédé a permis de recueillir des éléments fournis par le DCTI le 10 mars 2010 et qui confortent sur ce point la position de la CCRA : suite à l'adoption du PDQ n° 29413-251 "C\_\_\_\_\_/Z\_\_\_\_\_" accepté par le Conseil municipal de la Ville de Genève le 11 mars 2003 et par le Conseil d'Etat le 24 novembre 2004, quand bien même 2165 m<sup>2</sup> de ce terrain se trouvant en zone résidentielle, ils ne sont par pour autant constructibles. En effet, un projet de plan de site doit toutefois encore être élaboré "avec une application nulle ou limitée des normes de la zone 5 (villa)" et même si tel n'est pas le cas à ce jour, il est prévisible que la parcelle n° Y\_\_\_\_\_ soit donc bien largement inconstructible, au point de ne pas avoir de valeur propre.

Certes, il est surprenant que ce montant capitalisé soit inférieur à la valeur de la cession, mais le mode de détermination de celle-là, obéissant aux règles de liquidation des S.I. est différent d'une part, et l'AFC elle-même parvient à un montant inférieur à cette dernière valeur, d'autre part.

9. Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté. Malgré l'issue du litige mais vu la qualité de la recourante, aucun émolument ne sera mis à sa charge (art. 11 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 - RFPA - E 5 10.03). Le recours n'apparaît cependant pas téméraire au regard de l'art. 88 LPA, contrairement aux allégués des intimés. Une indemnité de procédure de CHF 2'500.- leur sera allouée en application de l'art. 87 LPA, ce montant correspondant à une participation aux frais qu'ils ont dû engager pour se défendre devant le tribunal de céans, aucune conclusion en ce sens n'ayant été prise par eux devant la CCRA. Par ailleurs, l'ampleur du travail fourni par leur mandataire ne justifie pas l'octroi de l'indemnité de procédure de CHF 5'000.- qu'ils réclament.

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral et de la juridiction de céans, les décisions des tribunaux en matière de dépens n'ont pas à être motivées, l'autorité restant par ailleurs liée par le principe général de l'interdiction de l'arbitraire (ATF 114 Ia 332 consid. 2b p. 334 ; 111 Ia 1 ; ATA/430/2010 du 22 juin 2010 et les réf. citées).

La juridiction saisie dispose d'un large pouvoir d'appréciation également quant à la quotité de l'indemnité allouée et de jurisprudence constante, celle-ci ne constitue qu'une participation aux honoraires d'avocat (ATA/430/2010 déjà cité).

Ces principes s'appliquent mutatis mutandis à la question de l'indemnité de procédure (art. 87 LPA ; art. 6 RFPA ; ATA/544/2010 du 4 août 2010).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS**  
**LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

**à la forme :**

déclare recevable le recours interjeté le 21 juillet 2009 par l'administration fiscale cantonale de la République et canton de Genève contre la décision de la commission cantonale de recours en matière administrative du 15 juin 2009 ;

**au fond :**

le rejette ;

dit qu'il n'est pas perçu d'émolument ;

alloue à Madame et Monsieur J\_\_\_\_\_ une indemnité de procédure de CHF 2'500.- à la charge de l'Etat de Genève ;

dit que, conformément aux art. 82 ss 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'art. 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 l'administration fiscale cantonale, à la Fiduciaire Patrick Tritten, mandataire de Madame et Monsieur J\_\_\_\_\_, ainsi qu'à la commission cantonale de recours en matière administrative.

Siégeants : Mme Bovy, présidente, Mme Hurni, M. Dumartheray, juges.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste adj. :

F. Glauser

la présidente :

L. Bovy

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :