

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1984/2009 ICC

DCCR/1652/2010

DÉCISION

DE LA COMMISSION CANTONALE DE RECOURS

EN MATIÈRE ADMINISTRATIVE

du 15 novembre 2010

dans la cause

Me Z___ et Madame D___, comparant par Me Z___ notaire, avec élection de domicile

contre

ADMINISTRATION FISCALE CANTONALE

(Droits d'enregistrement)

EN FAIT

1. Par acte authentique des 25 avril et 4 mai 2007, C_____ SA a vendu aux époux D_____, en copropriété, ** % de la parcelle *** n° *** au Grand-Lancy, comprenant deux appartements et une cave (ci-après la parcelle), une place de parc intérieure et un jardin, pour le prix total de 796'390 fr., cette somme comprenant le prix d'un contrat d'entreprise s'élevant à 650'614 fr. La parcelle était soumise au régime de la propriété par étages.

Les acquéreurs ont demandé à être mis au bénéfice de l'article 8A de la loi sur les droits d'enregistrement du 9 octobre 1969 (LDE – D 3 30). L'Administration fiscale cantonale (ci-après l'administration) a fait droit à leur requête.

2. Par acte notarié du 26 février 2009, D_____ a vendu à son épouse D_____ (ci-après la contribuable ou la recourante) sa part de copropriété sur la parcelle, le bénéfice de la susdite place de parc de place intérieure et du susdit jardin, pour le prix de 398'195 fr. Les droits immobiliers vendus étaient occupés par les époux D_____.

La recourante a demandé à être mise au bénéfice de l'article 8A LDE.

3. Le 3 mars 2009, l'administration a notifié à Z_____, notaire ayant instrumenté les actes susmentionnés (ci-après le notaire) un bordereau de droits d'enregistrements d'un montant de 3'554 fr. 70. La réduction d'impôt au sens de l'article 8A LDE se montait à 8'395 fr. 50.
4. Le notaire a élevé réclamation par acte du 18 mars 2009. Il a fait grief à l'administration de n'avoir accordé que la moitié du rabais « Casatax », alors que l'acte portait sur la vente d'un immeuble, soit la copropriété pour moitié de la parcelle. Etant donné que le prix de vente de l'immeuble (part de copropriété) était inférieur au plafond « Casatax », l'administration devait appliquer la réduction totale des droits d'enregistrement sur cette vente.
5. Par décision du 26 mars 2009, l'administration a rejeté la réclamation, faisant valoir que la thèse du contribuable permettrait à plusieurs acquéreurs de bénéficier du rabais maximal sur chacune des quotes-parts acquises de l'immeuble et ainsi de bénéficier d'allègements fiscaux multiples. La volonté du législateur était d'accorder le rabais maximum pour l'acquisition d'un seul logement pour un prix maximum fixé par la loi, mais non à l'occasion de chaque transfert d'une part de copropriété du logement en question. L'achat d'une quote-part de copropriété d'un logement donnait droit au rabais d'impôt réduit dans les mêmes proportions.
6. Par acte du 17 avril 2009, le notaire et la contribuable ont interjeté recours devant la Commission cantonale de recours en matière administrative (ci-après la commission) en demandant de bénéficier de l'intégralité de la réduction d'impôt

Casatax. Ils ont fait valoir que soit, au départ, le prix d'acquisition de l'immeuble se trouvait dans la tranche fixée par Casatax, soit il ne l'était pas. Peu importait le nombre de copropriétaires concernés et les rachats successifs qui pouvaient intervenir. Si, originellement, le prix global était dans la limite Casatax, des transferts ultérieurs entre copropriétaires pouvaient bénéficier d'une totalité du rabais ; si originellement le prix global dépassait la limite Casatax, le rachat d'une part pouvait ou non bénéficier de Casatax, suivant sa valeur.

Toutes les conditions étaient réalisées, l'acte portant sur la vente d'un immeuble. Celui-ci était occupé par la recourante. L'administration confondait l'octroi du rabais d'impôt dont bénéficiait l'acquéreur et la reprise des droits Casatax à charge du vendeur s'il aliénait l'immeuble dans les trois ans suivant l'acquisition.

7. Dans sa réponse du 25 février 2010, l'administration conclut au rejet du recours. Elle a rappelé que les époux avaient obtenu la réduction des droits afférents à la vente des 25 avril et 4 mai 2007, pour chacun des deux.

EN DROIT

1. La Commission cantonale de recours en matière administrative connaît des recours dirigés, comme en l'espèce, contre des décisions de l'Administration fiscale cantonale (art. 56X al. 2 et 56Y LOJ ; art. 179 al. 1 de la loi sur les droits d'enregistrement du 9 octobre 1969 – LDE – D 3 30).
2. Interjeté en temps utile et dans les formes prescrites devant la juridiction compétente, le recours est recevable au sens des articles 63 alinéa 1 et 65 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA – E 5 10).
3. Selon l'article 161 alinéa 1 lettre a LDE, les notaires sont débiteurs directs des actes et opérations qui relèvent de leur ministère et qui sont soumis obligatoirement ou facultativement à l'enregistrement.

En tant que destinataire de la décision, le notaire a donc la qualité pour recourir au sens de l'article 60 LPA.

4. 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 15'000 fr. pour les opérations n'excédant pas 1 million de francs. Ces montants sont indexés annuellement à l'indice genevois de la construction (art. 8A al. 1 LDE).

Le bénéficiaire de la réduction doit, dans tous les cas, 2 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'alinéa 1, durant une période

continue de 3 ans. A défaut, le solde non perçu des droits est immédiatement exigible. Fait exception le cas du décès du bénéficiaire (art. 8A al. 3 LDE).

Le but de l'article 8A LDE, conformément aux travaux préparatoires, est de faciliter l'acquisition de la propriété de son propre logement par l'allègement des droits d'enregistrement (DCCR/195/2009 du 9 mars 2009).

A teneur de l'article 4 du règlement d'application de l'article 8A de la loi sur les droits d'enregistrement (RDE – D 3 30.03), lorsque l'immeuble est acquis par plusieurs personnes, en copropriété ou en propriété commune, la réduction des droits d'enregistrement fait l'objet d'une répartition en fonction des quotes-parts des copropriétaires ou des communistes.

5. En l'espèce, le but de l'article 8A LDE, conformément aux travaux préparatoires, est de faciliter l'acquisition de la propriété de son propre logement par l'allègement des droits d'enregistrement (MGC 2001-2002/VI A 1725, 1732 ; DCCR/195/2009 du 9 mars 2009). L'initiative populaire – retirée – ainsi que le contre-projet, accepté, ayant conduit à l'adoption de l'article 8A LDE visaient à enrayer les effets dissuasifs que pouvaient produire la LDE sur l'accès à la propriété et tentaient, en abaissant les droits d'enregistrement sur certaines transactions immobilières, de rendre la législation genevoise plus ouverte à la propriété de son logement (Gregor T. CHATTON, Quelques réflexions au sujet du nouvel article 8A de la loi genevoise sur les droits d'enregistrement et de sa constitutionnalité *in* RDAF 2005 II 1, 9).

Il résulte de ce qui précède que la réduction des droits d'enregistrement ne peut concerner qu'un seul logement à la fois par propriétaire. Dans la présente cause, il n'est pas contesté que la contribuable a toujours habité les appartements bâtis sur la parcelle. Le 26 février 2009, elle n'a pas acquis le logement, sis sur la parcelle *** n° *** au Grand-Lancy, mais uniquement la part de copropriété de son époux sur celui-ci. Elle a en réalité déjà bénéficié d'une partie de la réduction Casatax, ensuite de la vente des 25 avril et 4 mai 2007. En effet, en application de l'article 4 RDE, le montant de la réduction obtenue s'est répartie par moitié entre chacun des deux conjoints. Pour le même logement, la contribuable ne saurait obtenir deux fois la réduction des droits d'enregistrement. Elle ne peut revendiquer que la moitié de celle-ci.

6. Au vu de ce qui précède, le recours est rejeté.
7. En application des articles 87 alinéa 1 LPA et 1 et 2 du règlement genevois sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative (RFPA – E 5 10.03), les contribuables, qui succombent, sont condamnés au paiement d'un émolument de 500 fr. Ce montant est couvert par l'avance de frais effectuée au moment du dépôt du recours (art. 86 al. 1 LPA).

PAR CES MOTIFS

LA COMMISSION CANTONALE DE RECOURS

EN MATIERE ADMINISTRATIVE

1. déclare le recours recevable ;
2. le rejette ;
3. met à la charge des recourants pris solidairement et conjointement un émolument de 500 fr., lequel est couvert par l'avance de frais versée lors du dépôt du recours ;
4. dit que, conformément aux articles 56A LOJ, 63 let. a et 65 LPA, la présente décision est susceptible de faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal administratif (18 rue du Mont-Blanc, case postale 1956, 1211 Genève 1) dans les 30 jours à compter de sa notification. L'acte de recours doit être dûment motivé et contenir, sous peine d'irrecevabilité, la désignation de la décision attaquée et les conclusions du recourant. Il doit être accompagné de la décision attaquée et des autres pièces dont dispose le recourant ;
5. communique la présente décision à :
 - a. D ____ et Me Z ____ ;
 - b. l'Administration fiscale cantonale.

Siégeant : Quynh STEINER SCHMID, présidente, Philippe EHRENSTRÖM et Patrice SCHAER, juges assesseurs.

Au nom de la Commission :

La présidente

Quynh STEINER SCHMID

Copie conforme de cette décision a été communiquée aux parties.

Genève,

Le greffier