

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2102/2024 ICC

JTAPI/222/2025

**JUGEMENT**

**DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

**DE PREMIÈRE INSTANCE**

du 3 mars 2025

dans la cause

**FONDATION A\_\_\_\_\_**

contre

**ADMINISTRATION FISCALE CANTONALE**

---

## EN FAIT

1. Le litige concerne les taxations cantonales 2021 et 2022 de la A\_\_\_\_\_ (ci-après : la A\_\_\_\_\_).
2. Le 19 juillet 2019, l'administration fiscale cantonale (ci-après : AFC-GE), statuant sur une demande d'exonération fiscale que la A\_\_\_\_\_ lui avait soumise le 24 avril précédent, a décidé que celle-ci n'était pas soumise à l'impôt sur le bénéfice et le capital, en application des art. 56 al. 1 let. c de la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct du 14 décembre 1990 (LIFD - RS 642.11) et 9 al. 1 let. c de la loi sur l'imposition des personnes morales du 23 septembre 1994 (LIPM - D 3 15). En revanche, en application de l'art. 76 al. 1 let. a de la loi générale sur les contributions publiques du 9 novembre 1887 (LCP - D 3 05), elle était tenue d'acquitter l'impôt immobilier complémentaire (ci-après : IIC) sur les immeubles dont elle était propriétaire et qu'elle louait.
3. Par bordereaux d'ICC datés du 29 février 2024, l'AFC-GE a taxé la A\_\_\_\_\_ pour les années 2021 et 2022. Ce faisant, elle lui a réclamé des montants d'IIC, déterminés en fonction de la valeur fiscale de trois immeubles loués à \_\_\_\_\_ (la commune), situés au chemin du B\_\_\_\_\_ n<sup>os</sup> 1\_\_\_\_\_ - 2\_\_\_\_\_, au chemin du B\_\_\_\_\_ n<sup>os</sup> 3\_\_\_\_\_ - 4\_\_\_\_\_ et au chemin des C\_\_\_\_\_ n<sup>o</sup> 5\_\_\_\_\_.
4. Le 13 mars 2024, la contribuable a élevé réclamation à l'encontre de ces taxations. Les immeubles sis chemin du B\_\_\_\_\_ n<sup>os</sup> 1\_\_\_\_\_ - 2\_\_\_\_\_ et n<sup>os</sup> 3\_\_\_\_\_ - 4\_\_\_\_\_ répondaient à un standard de très haute performance énergétique (ci-après : THPE), si bien qu'ils n'étaient pas soumis à l'IIC. En outre, la valeur fiscale de l'immeuble sis au chemin des C\_\_\_\_\_ n<sup>o</sup> 5\_\_\_\_\_ retenue par l'AFC-GE excédait sa valeur d'acquisition. Il convenait de se fonder sur une expertise, qu'elle produisait en annexe.
5. Par décisions du 9 mai 2024, l'AFC-GE a admis partiellement la réclamation en ce sens que les deux immeubles sis au chemin du B\_\_\_\_\_ étaient exonérés de l'IIC.  
  
La valeur fiscale de l'immeuble situé au chemin des C\_\_\_\_\_ n<sup>o</sup> 5\_\_\_\_\_ devait être déterminée par capitalisation de son état locatif. Dès lors que ce bien ne faisait pas partie de la catégorie des immeubles estimés, la A\_\_\_\_\_ ne pouvait se fonder sur une expertise pour en demander une nouvelle évaluation.  
  
Le même jour, l'AFC-GE a notifié à la A\_\_\_\_\_ des bordereaux d'ICC rectificatifs pour tenir compte de l'admission partielle de sa réclamation.
6. Par acte du 20 juin 2024, la A\_\_\_\_\_ a interjeté recours devant le Tribunal administratif de première instance (ci-après : le tribunal) en concluant à l'annulation des décisions et des bordereaux du 9 mai précédent, ainsi qu'à son exonération de l'IIC, subsidiairement à ce que la valeur fiscale de l'immeuble situé au chemin des C\_\_\_\_\_ n<sup>o</sup> 5\_\_\_\_\_ soit arrêtée conformément à l'expertise annexée, le tout sous suite de frais et dépens.

En tant que A\_\_\_\_\_, elle remplissait pleinement les conditions pour bénéficier d'une exonération de l'IIC. Subsidiairement, si le tribunal lui déniait un tel droit, il ne pouvait se fonder mécaniquement sur la méthode employée par l'AFC-GE, consistant à évaluer ledit immeuble à hauteur de quelque CHF 55.9 millions pour 2021 et à CHF 63.4 millions pour 2022. Il convenait au contraire de se fonder sur l'expertise réalisée le 1<sup>er</sup> novembre 2022, qui avait arrêté la valeur de ce bien à CHF 52'170'000.-. La valeur fiscale d'un immeuble ne pouvait en effet dépasser sa valeur vénale.

7. Dans sa réponse du 1<sup>er</sup> octobre 2024, l'AFC-GE a conclu au rejet du recours.

L'immeuble sis au chemin des C\_\_\_\_\_ n° 5\_\_\_\_\_ ne pouvait pas bénéficier d'une exonération de l'IIC sur la base de l'art. 76 al. 1 let. b LCP, dès lors que la recourante ne poursuivait pas un but de service public ou d'utilité publique. Une exonération ne pouvait pas davantage lui être accordée sur la base de la let. a de cette disposition légale, car le bien immobilier en cause était loué.

En tant qu'immeuble locatif, sa valeur fiscale devait être évaluée par capitalisation de son état locatif. Les résultats de l'expertise produite par l'intéressée n'étaient pas opposables à l'AFC-GE.

8. Par réplique du 30 octobre 2023, la A\_\_\_\_\_ a maintenu son recours.

En matière d'impôts directs, elle pouvait bénéficier d'une exonération, tant sur la base de la let. c, que sur la let. g de l'art. 56 al. 1 LIFD, respectivement des let. c et f de l'art. 9 al. 1 LIPM, puisqu'elle remplissait les conditions pour bénéficier d'une exonération, en tant que personne morale poursuivant un but de service public ou d'utilité publique.

La détermination de la valeur vénale de l'immeuble par capitalisation de l'état locatif, soit la valeur de rendement, ne permettait pas de s'assurer de la valeur du bien, car cette méthode aboutissait à un résultat de nature purement mécanique. La référence au prix du marché ne résistait pas non plus à l'examen, faute de vente. Or, elle avait produit une estimation réalisée par un expert reconnu.

9. Dans sa duplique du 2 décembre 2024, l'AFC-GE a persisté dans les conclusions de sa réponse.
10. Dans un jugement récent (JTAPI/120/2025 du 3 février 2025), le tribunal a confirmé une décision de l'AFC-GE qui avait prononcé la révocation de l'exonération de l'IIC, accordée à une A\_\_\_\_\_ communale.

## EN DROIT

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).

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. La recourante demande que l'immeuble situé au chemin des C\_\_\_\_\_ n° 5\_\_\_\_\_ soit exonéré de l'IIC.
4. À teneur de l'art. 76 al. 1 LCP, il est perçu un impôt annuel de 1 ‰ (IIC) sur la valeur de tous les immeubles situés dans le canton à l'exception :
  - a. des immeubles propriété du canton, des communes et de leurs établissements ; toutefois, les communes et les communes de droit public doivent l'impôt sur les immeubles locatifs ou loués qu'elles possèdent ;
  - b. des immeubles des personnes morales exonérées selon l'art. 9 al. 1 let. f et g de la loi sur l'imposition des personnes morales du 23 septembre 1994 (LIPM - D 3 15), qui sont directement affectés à leur but de service public, d'utilité publique ou culturel.
5. Depuis le 21 septembre 2024, la D\_\_\_\_\_, la E\_\_\_\_\_, la F\_\_\_\_\_, la G\_\_\_\_\_, ainsi que la H\_\_\_\_\_ et I\_\_\_\_\_, déclarées d'utilité publique, bénéficient d'une exonération de l'IIC (art. 14A al. 4 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 - LGL - I 4 05).
6. Ainsi qu'il résulte du PL 13246 A, p. 21, ayant débouché sur le nouvel art. 14A al. 4 LGL, les communes susmentionnées assurent un contrôle pérenne des loyers des locataires ainsi que des taux d'occupation. De plus, elles n'exercent pas de but lucratif, mais plutôt des activités d'intérêt public. Leur situation est parfaitement transparente. En effet, celles-ci ont délivré une autorisation écrite au département des finances, des ressources humaines et des affaires extérieures (DF ou le département) afin de communiquer sur leur situation à la commission. Ainsi, en cas de questions, le département est libéré du secret fiscal à cet égard.

Les fondations des communes, dès lors que la réglementation varie d'une commune à l'autre sur leur régime, peuvent avoir des logements affectés au social, mais aussi des logements liés à la rémunération de la location, ce qui peut être considéré comme un placement financier. Leur situation est totalement opaque puisque, lors des auditions y relatives, le directeur du service des affaires communales n'avait donné qu'un seul chiffre, à savoir que les immobilisations corporelles dans les fondations communales s'élevaient à CHF 2.5 milliards.

7. Dans l'ATA/1372/2018 du 18 décembre 2018, en force, la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : chambre administrative), statuant sur recours de l'AFC-GE, a annulé un jugement du tribunal qui avait retenu qu'en application de l'art. 76 al. 1 let. a LCP, les communes genevoises devaient être exonérées de l'IIC dû sur leurs immeubles affectés à des logements sociaux.

La commune intimée se prévalait d'une inégalité de traitement avec la A\_\_\_\_\_ recourante dans la présente procédure. La chambre administrative a laissé ouverte la question de la conformité au droit de son exonération, dès lors que la situation d'une commune, collectivité publique dotée de la personnalité juridique, dont l'autonomie était garantie, différait de celle d'une A\_\_\_\_\_ de droit public. Cette dernière était une personne morale qui avait pour objet l'affectation de biens en faveur d'un but spécial.

8. En l'espèce, en annexe à ses déclarations fiscales des années 2021 et 2022, la A\_\_\_\_\_ a produit des comptes établis par la J\_\_\_\_\_ relatifs à la gestion de l'immeuble sis au chemin des C\_\_\_\_\_. Il en découle que le montant des loyers encaissés s'élève à quelque CHF 2 millions pour chacun de ces deux exercices. Ce bien constitue indubitablement un immeuble loué au sens de l'art. 76 al. 1 let. a LCP. Dès lors, en application de cette même norme, il n'est pas exonéré de l'IIC.

L'immeuble en question ne peut pas davantage être exonéré de cet impôt sur la base de l'art. 76 al. 1 let. b LCP. En effet, l'IIC n'est pas dû lorsque la personne morale propriétaire du bien en cause bénéficie d'une exonération de l'impôt sur le bénéfice et sur le capital sur la base de l'art. 9 al. 1 let. f ou g LIPM (personnes morales poursuivant des buts de service public, d'utilité publique ou des buts culturels). Tel n'est cependant pas le cas de la recourante, dès lors que selon la décision du 19 juillet 2019, elle a été exonérée de l'impôt sur le bénéfice et le capital sur la base de la let. c de l'art. 9 al. 1 LIPM (exonération des communes genevoises pour les biens et établissements qui en dépendent et qui sont affectés à des buts d'utilité publique ou d'intérêt général).

Au vu de ce qui précède, c'est à juste titre que l'AFC-GE a retenu que la A\_\_\_\_\_ devait l'IIC sur l'immeuble sis au chemin des C\_\_\_\_\_ n° 5\_\_\_\_\_.

9. Dans une argumentation subsidiaire, la recourante conteste la valeur fiscale de l'immeuble situé au chemin des C\_\_\_\_\_ n° 5\_\_\_\_\_ retenue par l'AFC-GE.
10. À teneur de l'art. 76 al. 2 LCP, l'IIC est perçu sur la valeur des immeubles, telle qu'elle résulte des estimations faites conformément à l'art. 50 de la loi sur l'imposition des personnes physiques du 27 septembre 2009 (LIPP - D 3 08) sans la diminution fixée à la let. e de cet article et sans défalcation d'aucune dette.
11. L'art. 50 let. a LIPP dispose que la valeur des immeubles locatifs est calculée en capitalisant l'état locatif annuel aux taux fixés chaque année par le Conseil d'État, 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.

L'art. 52 let. a LIPP régit la procédure d'estimation. L'al. 1 de cette disposition légale concerne les immeubles locatifs au sens de l'art. 50 let. a LIPP et les al. 4 à 8, les immeubles dits estimés.

Le Conseil d'État, comme le contribuable, ont, en tout temps, la faculté de faire procéder à de nouvelles estimations si des changements importants dans la valeur des immeubles le justifient (art. 52 al. 8 LIPP).

12. Le Tribunal fédéral a jugé que l'évaluation des immeubles locatifs sis dans le canton de Genève sur la base du critère de capitalisation de l'état locatif annuel au taux fixé par une commission d'experts est conforme aux exigences posées par l'art. 14 de la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes du 14 décembre 1990 (LHID - RS 642.14), (ATF 134 II 207 consid. 3). Il a considéré que la règle spécifique prévue par le droit genevois pour évaluer les immeubles locatifs s'insère dans le cadre défini - largement - par l'art. 14 al. 1 LHID : le principe de la capitalisation de l'état locatif inscrit à l'art. 50 let. a LIPP renvoie à la valeur de rendement, tandis que la prise en considération, pour déterminer le taux de capitalisation applicable, des transactions constatées sur le marché ou, pour les immeubles de logements, de l'âge de ces derniers (art. 50 let. a LIPP en lien avec l'art. 25 al. 1 et 3 RIPP), se réfère à des critères qui relèvent plus particulièrement de la valeur vénale (arrêt 2C\_820/2008 du 23 avril 2009 consid. 3.3). Le taux de capitalisation des immeubles locatifs au sens de l'art. 50 let. a LIPP est ainsi calculé non pas de manière abstraite, mais en fonction des transactions réalisées durant une période donnée (ATF 134 II 207 consid. 3.8).

La fixation schématique de la valeur vénale et les règles pour l'élaboration desquelles les cantons disposent d'une large marge de manœuvre, notamment en ce qui concerne la prise en considération de la valeur de rendement, n'ont cependant qu'une portée subsidiaire. Elles trouvent seulement application pour fixer la valeur vénale d'un immeuble qui n'a pas fait l'objet d'une vente récente. Bien que pratique et économique du point de vue procédural, la réglementation ne saurait en effet aller à l'encontre de la loi sur l'harmonisation fiscale et de la loi cantonale genevoise, en vertu desquelles « la fortune est estimée à la valeur vénale » (art. 14 LHID ; art. 49 al. 2 LIPP). Ces dispositions instituent le principe général d'évaluation de la fortune à la valeur vénale, par quoi il faut entendre la valeur attribuée à un objet sur le marché des échanges économiques, lors d'un achat ou d'une vente dans des conditions normales. En d'autres termes, lorsque la valeur vénale d'un élément de fortune est donnée par le résultat d'une transaction ayant eu lieu sur le marché libre, la lettre claire de l'art. 14 LHID la désigne comme valeur fiscale imposable (arrêt du Tribunal fédéral 2C\_442/2012 du 14 décembre 2012 consid. 4.4).

Il découle de ce qui précède que le système prévu dans le droit cantonal genevois pour évaluer les immeubles locatifs - qui a été appliqué à la recourante - n'est pas en lui-même arbitraire ou non conforme à la LHID. En principe, la valeur fiscale des immeubles dans le canton de Genève peut par conséquent être établie

conformément aux règles que le législateur cantonal a édictées (arrêt du Tribunal fédéral 2C\_442/2012 du 14 décembre 2012 consid. 4.4).

13. Les résultats issus d'une expertise privée réalisée sont soumis au principe de la libre appréciation des preuves et sont considérés comme des simples allégués de parties (ATF 142 II 355 consid. 6).
14. En l'espèce, l'AFC-GE a évalué l'immeuble sis au chemin des C\_\_\_\_\_ n° 5\_\_\_\_\_ en capitalisant son état locatif. Pour les années 2021 et 2022, elle parvient à des valeurs fiscales se chiffrant à CHF 55'932'513.- et à CHF 63'410'269.-.

De son côté, la société fait valoir que le procédé « mécanique » dont s'est servi l'autorité intimée ne peut être retenu, car contraire au principe de l'imposition selon la capacité contributive. Il convient de se fonder sur une expertise du 1<sup>er</sup> novembre 2022, menée par K\_\_\_\_\_ et L\_\_\_\_\_, dont il ressort une valeur de remplacement du bien immobilier se chiffrant à CHF 52'170'000.-.

La méthode employée par l'autorité intimée n'est pas critiquable. Ressortant de la loi, elle a été approuvée par le Tribunal fédéral, qui a considéré qu'en la matière, un certain schématisme se révèle admissible. Par ailleurs, la possibilité dont dispose le contribuable de solliciter une nouvelle estimation ne concerne pas les immeubles locatifs, tel le bien immobilier litigieux *in casu*, mais les immeubles dits estimés. Au surplus, la contribuable ne conteste pas les calculs effectués par l'AFC-GE. En conséquence, les valeurs fiscales déterminées par l'AFC-GE seront confirmées.

15. Mal fondé, le recours sera rejeté.
16. En application des arts. 52 al. 1 LPFisc, 87 al. 1 LPA et 1 et 2 RFPA, 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).

**PAR CES MOTIFS**  
**LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF**  
**DE PREMIÈRE INSTANCE**

1. déclare recevable le recours interjeté le 20 juin 2024 par la A\_\_\_\_\_ contre les décisions sur réclamation de l'administration fiscale cantonale du 9 mai 2024 ;
2. le rejette ;
3. met à la charge de la recourante, un émolument de CHF 700.-, lequel est couvert par l'avance de frais ;
4. dit qu'il n'est pas alloué d'indemnité de procédure ;
5. dit que, conformément aux art. 132 LOJ, 62 al. 1 let. a et 65 LPA, le présent jugement est susceptible de faire l'objet d'un recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (10 rue de Saint-Léger, 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 du jugement attaqué et les conclusions du recourant. Il doit être accompagné du présent jugement et des autres pièces dont dispose le recourant.

Siégeant: Gwénaëlle GATTONI, présidente, Federico ABRAR et Pascal DE LUCIA, juges assesseurs.

**Au nom du Tribunal :**

**La présidente**

**Gwénaëlle GATTONI**

Copie conforme de ce jugement est communiquée aux parties.

Genève, le

Le greffier