RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2468/2021 ICC JTAPI/147/2022

JUGEMENT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

DE PREMIÈRE INSTANCE

du 21 février 2022

dans la cause

Monsieur A_____, représenté par LAMBELET & Associés, mandataire, avec élection de domicile

contre

ADMINISTRATION FISCALE CANTONALE

EN FAIT

1. Le litige concerne l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers (IBGI).

2. Monsieur A_____ (ci-après : le contribuable ou le recourant) était propriétaire des parcelles n^{os} 1_____ et 2_____ (ci-après : les immeubles) sises à la route B_____ 3_____/4_____, comportant des bâtiments, qu'il avait acquises respectivement en 1992 et 1988.

3. Ces immeubles sont passés de la fortune commerciale du contribuable à sa fortune privée en 2010, comme cela ressort de l'arrêt de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) du 20 février 2018 (ATA/5_____), confirmé par arrêt du Tribunal fédéral du 24 avril 2019 (2C_6_____). La valeur des immeubles retenue par le fisc lors de ce transfert s'élevait à CHF 4'060'000.-.

4. Le 26 juin 2013, le contribuable a vendu les immeubles à la société C_____ SA pour le prix de CHF 5'280'000.-.

5. Cette vente a fait l'objet d'un bordereau de taxation IBGI daté du 5 février 2015.

6. Sur réclamation du 3 mars 2015, l'administration fiscale cantonale (ci-après : AFC-GE) a notifié au contribuable un bordereau rectificatif, par décision du 10 juin 2021, fixant l'IBGI à CHF 488'000.-. Celui-ci a été calculé selon un taux de 40% sur la base d'un gain immobilier de CHF 1'220'000.-, soit la différence entre le prix de vente de CHF 5'280'000.- et la valeur des immeubles de CHF 4'060'000.- lors de leur transfert dans la fortune privée en 2010.

7. Par acte déposé le 16 juillet 2021, sous la plume de son mandataire, le contribuable a recouru auprès Tribunal administratif de première instance (ci-après : le tribunal) contre cette décision sur réclamation, qu'il allègue avoir reçue le 16 juin 2021, concluant, sous suite de dépens, à son annulation.

   Le montant du gain immobilier retenu par l'AFC-GE n'était pas contesté. Son recours portait uniquement sur le taux applicable, compte tenu de la durée de possession des immeubles.

   Selon lui, le passage des immeubles de la fortune commerciale à la fortune privée au 31 décembre 2010 ne faisait pas démarrer une nouvelle durée de possession. Il fallait prendre en considération les dates d'acquisition des immeubles, soit respectivement 1988 et 1992, ce qui impliquait un taux d'imposition de respectivement 0% et 10%.

8. Dans sa réponse du 18 octobre 2021, l'AFC-GE a conclu au rejet du recours.

Conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral, la durée de possession du bien immobilier devait être calculée en prenant en compte l'année dans laquelle l'immeuble était passé de la fortune commerciale à la fortune privée du contribuable. Ce transfert ayant eu lieu en 2010 et la vente en 2013, le taux d'imposition devait être de 40%.

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. Le litige porte sur la question du taux d'imposition applicable pour le calcul de l'IBGI.

4. Selon l'art. 84 al. 1 de la loi générale sur les contributions publiques du 9 novembre 1887 (LCP – D 3 05), l'impôt est perçu de l'aliénateur ou du bénéficiaire du gain sur le montant global du bénéfice ou du gain nets aux taux suivants :

   a) 50% lorsqu'il a été propriétaire des biens ou actifs immobiliers, ou titulaire des droits immobiliers (réels ou personnels) pendant moins de deux ans ;

   b) 40% lorsqu'il l'a été pendant deux ans au moins, mais moins de quatre ans ;

   c) 30% lorsqu'il l'a été pendant quatre ans au moins, mais moins de six ans ;

   d) 20% lorsqu'il l'a été pendant six ans au moins, mais moins de huit ans ;

   e) 15% lorsqu'il l'a été pendant huit ans au moins, mais moins de dix ans ;

   f) 10% lorsqu'il l'a été pendant dix ans au moins, mais moins de vingt-cinq ans ;

   g) 0% lorsqu'il l'a été pendant vingt-cinq ans et plus.

5. Selon la jurisprudence, lorsqu'un immeuble est passé de la fortune commerciale à la fortune privée, et qu'il fait ensuite l'objet d'une aliénation imposable, c'est la date du transfert de la fortune commerciale à la fortune privée de l'aliénateur, préalable à l'acte de vente, qui est déterminante pour fixer la durée de possession et partant le taux de l'impôt sur les gains immobiliers (arrêt du Tribunal fédéral 2C_501/2020 du 15 mars 2021 consid. 6.1.3 ; ATA/827/2021 du 10 août 2021).

6. En l'espèce, la chambre administrative (ATA/5_____ du 20 février 2018) et le Tribunal fédéral (arrêt 2C_6_____ du 24 avril 2019) ont confirmé que les immeubles en cause étaient passés de la fortune commerciale à la fortune privée du recourant en 2010.

7. Dès lors, conformément à la jurisprudence susmentionnée, il y a lieu de calculer la durée de possession des immeubles en prenant en considération l'année dans laquelle les immeubles sont passés dans la fortune privée du recourant, soit 2010, et l'année de la vente des immeubles, soit 2013.

8. Cette durée étant supérieure à deux ans et inférieure à quatre ans, c'est à bon droit que l'AFC-GE a retenu un taux d'imposition de 40%, conformément à l'art. 84 al. 1 let. b LCP.

9. En conséquence, mal fondé, le recours sera rejeté.

10. En application des art. 52 al. 1 LPFisc, 87 al. 1 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10) et 1 et 2 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5 10.03), le recourant, qui succombe, est condamné 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 16 juillet 2021 par Monsieur A_____ contre la décision sur réclamation de l'administration fiscale cantonale du 10 juin 2021 ;

2. le rejette ;

3. met à la charge du recourant 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 trente 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: Caroline DEL GAUDIO-SIEGRIST, présidente, Philippe FONTAINE et Pascal DE LUCIA, juges assesseurs.

Au nom du Tribunal :

La présidente

Caroline DEL GAUDIO-SIEGRIST

Copie conforme de ce jugement est communiquée aux parties.

Genève, le La greffière