

INDEXATION DES VALEURS LOCATIVES

- Volet judiciaire -

L'indexation des valeurs locatives de 7% depuis l'année fiscale 2013 a fait l'objet de contestations, lesquelles ont donné lieu à des procédures devant les Tribunaux. Où en est-on ?

Rappel

En début 2014, les contribuables avaient été informés d'une indexation correspondant à une augmentation de quelque 7% de leur valeur locative brute avec prise d'effet pour leur taxation fiscale 2013.

Immédiatement, l'AGEDEC avait réagi en montrant que la quotité de l'indexation semblait erronée (cf. Tout l'Immobilier, no 708 du 27 janvier 2014).

Maintien de l'indexation

Dans un premier temps, des discussions ont été entreprises afin de débattre de cette question. Toutefois, vu la position de maintien de cet accroissement de la valeur locative pour les contribuables de quelque 7%, il s'est agi de définir les conditions des contestations visant à éviter une avalanche de procédures.

C'est ainsi que les premières réclamations formulées par les contribuables sous l'égide de l'AGEDEC à l'encontre de cette indexation ont été traitées par le biais de décisions sur réclamation, à savoir des refus d'entrée en matière.

Dès lors, seule la voie judiciaire pouvait permettre de défendre les droits des contribuables par le dépôt de recours auprès du Tribunal administratif de première instance.

Toutefois, il a pu être convenu que les autres contestations seraient « gelées » au niveau de l'Administration en ce sens qu'aucune décision ne serait prise afin d'éviter une avalanche de procédures. C'est la raison pour laquelle les contribuables ayant contesté leur valeur locative, n'ont pas de réponse à leur contestation dans l'attente du dénouement de cette affaire par une décision judiciaire définitive.

Procédure en première instance

Les premières décisions de l'Administration concernant les premières contestations (réclamations) à l'encontre de l'indexation ont fait l'objet de recours formels entrepris, fin du premier semestre 2014, par devant le Tribunal administratif de première instance.

Ces affaires ont été traitées avec célérité par le Tribunal administratif de première instance puisque, après des échanges d'écritures, le Tribunal s'est prononcé courant février 2015. Dans ces décisions concernant les dossiers en cours, le Tribunal administratif de première instance a certes déclaré recevable, au niveau de la forme, les recours déposés par les contribuables mais les a rejetés.

Procédure en deuxième instance

Le Tribunal administratif de première instance ayant basé son refus sur des arguments ne pouvant être admis et suivis par l'AGEDEC notamment, il a été porté devant la deuxième instance, à savoir la Chambre administrative de la Cour de justice les différents litiges (actuellement au nombre de trois).

De façon résumée, la motivation des recours a été la suivante :

Tout d'abord, il a été rappelé que la légalité du processus de la fixation de la valeur locative de base d'un bien immobilier à Genève ainsi que la légalité du principe même de son indexation n'étaient pas contestés en l'espèce.

Toutefois, c'était la quotité de l'indexation de la valeur locative qui ne respectait pas le principe de la légalité. Ainsi, la question centrale qui devait être traitée par les tribunaux consistait à déterminer si il y avait ou non respect du principe selon lequel il fallait une base légale pour imposer les contribuables.

C'est ainsi qu'il a été rappelé que la légalité est un principe général du droit qui gouverne l'ensemble de l'activité de l'Etat et revêt une importance particulière en droit fiscal qui l'a érigée en droit constitutionnel. Cette norme s'appliquant à toutes les contributions publiques, tant fédérales que cantonales ou communales.

Comme on peut le constater, il s'agit là d'un débat de technique juridique afférent à la législation fiscale qui ne connaîtra très certainement son terme que par une décision au Tribunal fédéral.

En effet, soit la décision de la Chambre administrative de la Cour de justice sera en défaveur des contribuables et ceux-ci porteront l'affaire devant le Tribunal fédéral, soit la décision sera en faveur des contribuables et c'est alors l'Administration qui portera très certainement cette affaire devant le Tribunal fédéral.

Conclusion

Il convient tout d'abord d'attendre une décision de la seconde instance, savoir la Chambre administrative de la Cour de justice, qui devrait être rendue, après instruction de l'affaire, dans les mois à venir puis ensuite laisser le temps au Tribunal fédéral de traiter l'éventuel recours déposé par telle ou telle partie, ce qui prolongera encore d'une année le dénouement définitif de cette affaire.

Dans l'intervalle, les contribuables devront prendre leur mal en patience et contester, pour sauvegarder leurs droits, les taxations qui leur infligeraient une valeur locative augmentée.

Il va s'en dire que si la décision finale était en défaveur des contribuables, tous ceux qui auraient défendu leurs droits par le dépôt d'une réclamation pourraient alors retirer cette réclamation et laisser entrer en force leurs bordereaux. Par contre, si la décision définitive devait être en faveur des contribuables, seuls ceux ayant défendu leurs droits par le dépôt d'une réclamation pourront bénéficier d'une correction de leurs bordereaux.

Publiée le 30 mars 2015

Par **Maître Michel, LAMBELET** Avocat – expert en fiscalité.

Tout l'immobilier, la Chronique de l'AGEDEC, (Association genevoise pour la défense du contribuable), association créée en 2005 dont les membres fondateurs ont été Monsieur et Madame LARPIN ainsi que Me LAMBELET.

Formulaire d'adhésion en ligne sur : WWW.AGEDEC.CH